



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Roberto Novarese

CF:NVRRT61B161480V

con studio in VADO LIGURE (SV) Via Don Nicolò Peluffo 4/2

telefono: 019882564

email: studionovarese@alice.it

PEC: roberto.novarese@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **2 appartamenti, cantina e box** a CALICE LIGURE Via Emo Trinchieri 80-82, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **199,54** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato sviluppato su n° 2 piani, ubicato nel Comune di Calice Ligure ed avente accesso dal civ. 80-82 di Via Emo Trinchieri.

Il fabbricato risulta così articolato:

- **piano terra (abitativo)**, avente altezza interna pari a mt. 2,83 circa, è composto da disimpegno, cucina, n° 2 camere, bagno e ripostiglio nonché portico;

- **piano terra (locali cantina)**, avente altezza interna pari a mt. 2,83 circa, è composto attualmente da soggiorno e bagno; si precisa che dalle ricerche esperite presso il Comune di Calice Ligure si è desunto che la trasformazione da cantina a locali abitativi è priva di autorizzazione e non sanabile; pertanto si dovrà procedere al ripristino come da concessione autorizzata ovvero i due locali dovranno avere destinazione cantina (si rimanda alla visione dei grafici illustrativi ed alla lettura del paragrafo 8);

- **piano terra (box)**, avente altezza interna pari a mt. 2,30 circa, è composto da un unico locale a destinazione a box ed avente pavimenti in piastrelle di gres, pareti intonacate e porta di accesso in alluminio zincato del tipo avvolgibile ad apertura manuale; all'atto del sopralluogo si è rilevata la demolizione della parete confinante tra il locale box e l'intercapedine adiacente non autorizzata e non sanabile (si rimanda alla visione dei grafici illustrativi ed alla lettura del paragrafo 8);

- **piano primo (abitativo)**, avente altezza interna pari a mt. 2,78 circa, è composto da soggiorno, cucina, n° 3 camere, n° 2 bagni e disimpegno nonché terrazzo e balcone.

La proprietà ricomprende altresì ampia corte di mq. 335,00 circa; all'atto del sopralluogo si è rilevata la presenza di un magazzino esterno di mq. 6,00 circa non autorizzato e non sanabile (si rimanda alla visione dei grafici illustrativi ed alla lettura del paragrafo 8).

I caratteri di finitura rilevati all'interno dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo consistevano in: pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno e vetro, infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera completi di persiane del tipo "alla genovese" in alluminio, porta d'ingresso del tipo blindata.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio.

L'unità immobiliare posta al piano terra è dotata altresì di stufa a pellet; l'unità immobiliare posta al piano primo è dotata di climatizzatore con split installato nel locale soggiorno.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 27 queste comprese.

Si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale delle unità immobiliari (comprese altresì le opere necessarie per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 656 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Emo Trinchieri n. 86, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: intercapedine, corte esclusiva e sub. 7
- foglio 16 particella 656 sub. 2 (graff. 8) (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: Via Chiesa Carbuta, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corte esclusiva su 4 lati
- foglio 16 particella 656 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 79,33 Euro, indirizzo catastale: Via Emo Trinchieri n. 86, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 26/10/2016 pratica n. SV0067389 in atti dal 26/10/2016 aggiornamento planimetrico (n. 2105.1/2016)
Coerenze: intercapedine, sub. 6 e corte esclusiva
- foglio 16 particella 656 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: Via Emo Trinchieri snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: intercapedine, mapp. 643 e corte esclusiva

B terreno agricolo a CALICE LIGURE Via Emo Trinchieri 80-82, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno avente forma irregolare e catastalmente di qualità seminativo arborato per una superficie complessiva pari a mq. 34,00.

In data 18/03/2025 l'Ufficio Tecnico del Comune di Calice Ligure, a mezzo PEC, comunicava allo scrivente che il terreno in oggetto risulta asservito ad una pratica edilizia negli anni '70 intestata ad un soggetto terzo e pertanto risulta privo di eventuale indice edificatorio.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 34, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in atti dal 04/01/1988 (n. 680)
Coerenze: mapp. 789, mapp. 839, mapp. 639, mapp. 643 e mapp. 656

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

233,54 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 311.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 265.072,50
Data di conclusione della relazione:	22/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

interno n° 1 (piano terra): occupato dai debitori (*** DATO OSCURATO ***)

interno n° 2 (piano primo): occupato dalla figlia dei debitori (*** DATO OSCURATO ***)

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 25/09/2003 a firma di Notaio Ceri Virginia ai nn. rep. 5832/1408 di repertorio, iscritta il 30/09/2003 a Finale Ligure ai nn. RG 12420 RP 2147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

In data 04/09/2023 RG 10709 RP 882 è stata iscritta ipoteca in rinnovazione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2006 a firma di Notaio Roberto Ricci ai nn. rep. 59529/13609 di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 6918 RP 1130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/01/2006 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 51 di repertorio, trascritta il 30/01/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 1464 RP 1067, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/01/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 191 di repertorio, trascritta il 24/02/2025 a Finale Ligure ai nn. RG 1956 RP 1647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 29/12/1980), con atto stipulato il 29/12/1980 a firma di Notaio Giovanni Allegri ai nn. rep. 23064/10959 di repertorio, trascritto il 29/12/1981 a Finale Ligure ai nn. RG 715 RP 588

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti, in data 18/03/2025, a mezzo PEC, il Comune di Calice Ligure comunicava allo scrivente che nell'archivio comunale risultava solamente la pratica di condono n° 94/85.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. Condono n° 94/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento dell'immobile e cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione, presentata il 27/08/1986 con il n. prot. 4808 di protocollo, rilasciata il 24/11/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - piano terra: trasformazione d'uso da cantina ad abitativo (locali in oggi destinati a soggiorno e bagno) senza alcuna autorizzazione; - piano terra: realizzazione varco di comunicazione tra l'unità abitativa e la cantina; - piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di magazzino esterno non autorizzato; - locale box: demolizione di muro perimetrale delimitante il vano stesso con l'intercapedine

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6bis del DPR 380/01: €1.000,00
- diritti segreteria: €80,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €2.000,00
- demolizione ripostiglio esterno e smaltimento dei materiali di risulta in discarica autorizzata: €2.500,00
- esecuzione dei lavori per ripristino (come da C.E. in sanatoria) del locale bagno a locale ripostiglio e smaltimento dei materiali di risulta in discarica autorizzata: €4.000,00
- realizzazione di muro perimetrale tra locale box ed intercapedine: €1.500,00
- chiusura del varco di comunicazione tra l'unità abitativa e la cantina: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per n° 1 pratica DOCFA: €70,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CALICE LIGURE VIA EMO TRINCHIERI 80-82, FRAZIONE -, QUARTIERE -

2 APPARTAMENTI, CANTINA E BOX

DI CUI AL PUNTO A

2 appartamenti, cantina e box a CALICE LIGURE Via Emo Trinchieri 80-82, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **199,54** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato sviluppato su n° 2 piani, ubicato nel Comune di Calice Ligure ed avente accesso dal civ. 80-82 di Via Emo Trinchieri.

Il fabbricato risulta così articolato:

- **piano terra (abitativo)**, avente altezza interna pari a mt. 2,83 circa, è composto da disimpegno, cucina, n° 2 camere, bagno e ripostiglio nonché portico;
- **piano terra (locali cantina)**, avente altezza interna pari a mt. 2,83 circa, è composto attualmente da soggiorno e bagno; si precisa che dalle ricerche esperite presso il Comune di Calice Ligure si è desunto che la trasformazione da cantina a locali abitativi è priva di autorizzazione e non sanabile; pertanto si dovrà procedere al ripristino come da concessione autorizzata ovvero i due locali dovranno avere destinazione cantina (si rimanda alla visione dei grafici illustrativi ed alla lettura del paragrafo 8);
- **piano terra (box)**, avente altezza interna pari a mt. 2,30 circa, è composto da un unico locale a destinazione a box ed avente pavimenti in piastrelle di gres, pareti intonacate e porta di accesso in alluminio zincato del tipo avvolgibile ad apertura manuale; all'atto del sopralluogo si è rilevata la demolizione della parete confinante tra il locale box e l'intercapedine adiacente non autorizzata e non sanabile (si rimanda alla visione dei grafici illustrativi ed alla lettura del paragrafo 8);
- **piano primo (abitativo)**, avente altezza interna pari a mt. 2,78 circa, è composto da soggiorno, cucina, n° 3 camere, n° 2 bagni e disimpegno nonché terrazzo e balcone.

La proprietà ricomprende altresì ampia corte di mq. 335,00 circa; all'atto del sopralluogo si è rilevata la presenza di un magazzino esterno di mq. 6,00 circa non autorizzato e non sanabile (si rimanda alla visione dei grafici illustrativi ed alla lettura del paragrafo 8).

I caratteri di finitura rilevati all'interno dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo consistevano in: pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno e vetro, infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera completi di persiane del tipo "alla genovese" in alluminio, porta d'ingresso del tipo blindata.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio.

L'unità immobiliare posta al piano terra è dotata altresì di stufa a pellet; l'unità immobiliare posta al piano primo è dotata di climatizzatore con split installato nel locale soggiorno.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 27 queste comprese.

Si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale delle unità immobiliari (comprese altresì le opere necessarie per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 656 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Emo Trinchieri n. 86, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: intercapedine, corte esclusiva e sub. 7
- foglio 16 particella 656 sub. 2 (graff. 8) (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: Via Chiesa Carbuta, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corte esclusiva su 4 lati
- foglio 16 particella 656 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 79,33 Euro, indirizzo catastale: Via Emo Trinchieri n. 86, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 26/10/2016 pratica n. SV0067389 in atti dal 26/10/2016 aggiornamento planimetrico (n. 2105.1/2016)

Coerenze: intercapedine, sub. 6 e corte esclusiva

- foglio 16 particella 656 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: Via Emo Trinchieri snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: intercapedine, mapp. 643 e corte esclusiva

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Finale Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 72,0

autobus distante Km 1,0

autostrada distante Km 8,0

ferrovia distante Km 7,5



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
piano terra - appartamento	61,25	x	100 %	=	61,25
piano terra - porticato	11,29	x	35 %	=	3,95
piano terra - cantina	38,20	x	20 %	=	7,64
piano terra - box	19,57	x	50 %	=	9,79
piano primo - appartamento	102,78	x	100 %	=	102,78
piano primo - balcone	5,92	x	25 %	=	1,48
piano primo - terrazzo	11,29	x	35 %	=	3,95
corte esclusiva (superficie sino a mq. 25,00)	25,00	x	10 %	=	2,50
corte esclusiva (superficie in eccedenza a mq. 25,00)	310,00	x	2 %	=	6,20
Totale:	585,30				199,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale delle unità immobiliari (comprese altresì le opere necessarie per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **325.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 325.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 325.000,00**

BENI IN CALICE LIGURE VIA EMO TRINCHIERI 80-82, FRAZIONE -, QUARTIERE -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CALICE LIGURE Via Emo Trinchieri 80-82, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno avente forma irregolare e catastalmente di qualità seminativo arborato per una superficie complessiva pari a mq. 34,00.

In data 18/03/2025 l'Ufficio Tecnico del Comune di Calice Ligure, a mezzo PEC, comunicava allo scrivente che il terreno in oggetto risulta asservito ad una pratica edilizia negli anni '70 intestata ad un soggetto terzo e pertanto risulta privo di eventuale indice edificatorio.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 34, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in atti dal 04/01/1988 (n. 680)
- Coerenze: mapp. 789, mapp. 839, mapp. 639, mapp. 643 e mapp. 656

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Finale Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 72,0
 autobus distante Km 1,0
 autostrada distante Km 8,0
 ferrovia distante Km 7,5

buono 
 buono 
 buono 
 buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
mapp. 658	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Calice Ligure** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Calice Ligure, agenzie: Finale Ligure e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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
2					
A	appartamenti, cantina e box	199,54	0,00	325.000,00	325.000,00
B	terreno agricolo	34,00	0,00	100,00	100,00
				325.100,00 €	325.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 311.850,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 265.072,50**

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: **€. 198.804,38**

data 22/04/2025

il tecnico incaricato
Roberto Novarese