



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

179/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR.SSA PAOLA DI LORENZO

CUSTODE:
Dr.ssa Sabrina Costamagna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2025

creata con  **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Arch. Roberto Delucis
CF:DLUCR761E184801
con studio in SAVONA (SV) Via XX Settembre, 12 int. 3
telefono: 024546461
email: roberto.delucis@libero.it
PEC: roberto.delucis@pec.libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. appartamento a ALBENGA Via Ciappe 1, frazione Campochiesa, quartiere Ciappe, della superficie commerciale di **54,33 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto del presente lotto di vendita è un appartamento con i relativi accessori nell'ambito della zona E2 Agricola del Piano Regolatore Generale, in Frazione Campochiesa Regione Ciappe nel Comune di Albenga.
L'area era una zona pianeggiante agricola della Piana di Albenga orliva e serratola che ha avuto alcune interventi residenziali.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di da m. 1 a m. 2,70 e da m. 1 a m. 3,20. Identificazione catastale:
• foglio 9 particella 490 sub. 4 (catastro fabbricati), sezione urbana CAM, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: Albenga - Regione Ciappe n. 1 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: prospetto su area residua dalla costruzione per più lati.
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.490,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.341,45
Data di conclusione della relazione:	30/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: Nessuna.
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

- 4.2.1. Iscrizioni:
ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Dott. Lettera Fernando ai nn. 64936/10379 di repertorio, iscritta il 23/05/2008 a Finale Ligure ai nn. Registro generale n. 6166 Registro particolare n. 917, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notaio Dott. Lettera Fernando.
Importo ipoteca: 200.000.
Importo capitale: 100.000.
Durata ipoteca: 10 anni
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
pignoramento, stipulata il 12/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 3925 di repertorio, trascritta il 16/12/2024 a Finale Ligure ai nn. Registro generale n. 14304 Registro particolare n. 12033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
4.2.4. Altre limitazioni d'uso:
Domanda Giudiziale accertamento simulazione atti, stipulata il 20/06/2008 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 3827 di repertorio, trascritta il 02/07/2008 a Finale Ligure ai nn. Registro generale n. 7881 Registro particolare n. 5366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 17/07/2003), con atto stipulato il 17/07/2003 a firma di Notaio Dott. Lettera Fernando ai nn. 55200/7847 di repertorio, trascritto il 18/07/2003 a Finale Ligure ai nn. Registro generale n. 9490 Registro particolare n. 6960.
Attraverso la corte di ingresso dalla strada vi è il diritto di passaggio per l'accesso all'immobile residenziale in oggetto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. del 17.11.1959, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione Fabbricato, rilasciata il 17/11/1959, agibilità del 31/12/1963
Autorizzazione N. del 20.04.1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Fabbricato, presentata il 18/08/1967, rilasciata il 20/05/1968
Autorizzazione N. 3098, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione copertura in tegole portoghesi, presentata il 20/02/1979 con il n. 3098 di protocollo, rilasciata il 24/03/1979
Autorizzazione N. 10623, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento copertura fabbricato, presentata il 19/05/1982 con il n. 10623 di protocollo, rilasciata il 26/05/1982

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambito Urbanistico E2, Zona agricola destinata a coltivazioni ortofrutticole e legnose. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Si rimanda al sito internet del Comune di Albenga a pag. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale ancora vigente, in quanto la dimensione dell'immagine della parte relativa del documento non è applicabile al programma del Tribunale.
Si indica comunque parte dell'immagine inseribile nelle note aggiuntive:

PIANO REGOLATORE GENERALE DI ALBENGA - 1995 -

AMBITO URBANISTICO E2 in Tav. 4c ed E3 - Tav 5

NORMA GENERALE DI AMBITO

AMBITI OPERATIVI E ZONE URBANISTICHE

ZONA	RIFERIM. P.T.C.P.	DATI DELLA SINGOLA ZONA					DESTINAZIONE USO PREVAL ED ACCESS.	IU FOND.	IUT TERR.	REGIME INTERV.	PARAMETRI EDILIZI TIPOLOGICI PER NUOVE COSTRUZIONI					% AREE	INTERVENTI SUI FABBRICATI	NORME S
		SUPERF	VOLUME	ZONA	it ESIST	delta VOL.RES					H	RV	RC	F	Ds	Ri	S	

			ESIST.	GEOL	mc/mq	PREV		mq/mq	mq/ha					MAX			MIN	PUBBL	ESISTENTI	
SCe	IS-MA			2b/3a			TC - VA	0,10		c.e.c.	6,5	3,5	10		10	1/1	U			Salea - Ristrutturazione campeggio tipologie definite 41.
CA	IS-MO-B/ANI-MA=TRZ						Cava													Cava di tipo 1
AC1	IS-MA = NI-MA			2a			TA													Azienda turistica "Berta". La struttura è confermata per la Zona AC.
CT	IS-MA						RP													

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

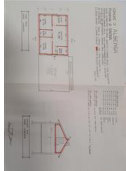
Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono stati riscontrati errori nel rilievo dell'unità immobiliare in oggetto nella pratica di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 12/09/1986 prot. 22006 per sanare l'unità immobiliare realizzata abusivamente. Il permesso di costruire in sanatoria non è stato ancora rilasciato. E' necessario produrre nuova documentazione tecnica per un corretto rilievo. Le difformità di rappresentazione dello stato attuale consistono nella minore dimensione della terrazza nella parte lato strada e diversa posizione di una porta interna di accesso al locale ripostiglio. Deve essere richiesta al Comune la voltura della pratica presentata nel 1986 dall'allora proprietario. Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante rappresentazione di corretti elaborati grafici, che permettano il corretto rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria non ancora rilasciato e la cui istanza è stata presentata nell'anno 1986. Dovrà essere presentata anche istanza per voltura pratica di sanatoria edilizia a nome del nuovo proprietario. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per redazione nuovi elaborati, diritti comunali, spese varie: € 7.000,00



Albenga - Frazione Campochiesa - Regione Ciappe n. 1 - Piano 1 - Fg. 9 Part. 490 sub 4 - Planimetria Stato al 18.03.2025



Albenga - Frazione Campochiesa - Regione Ciappe n. 1 - Piano 1 - Fg. 9 Part. 490 sub 4 - elaborato grafico allegato all'istanza di rilascio di Condono Edilizio per sanare l'intero immobile abusivo. Titolo non ancora rilasciato. ELABORATI GRAFICI EGGATI



Albenga - Frazione Campochiesa - Regione Ciappe n. 1 - Piano 1 - Fg. 9 Part. 490 sub 4 - Planimetria DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione della terrazza di accesso e della porta interna di accesso al ripostiglio. Le difformità sono regolarizzabili mediante: rappresentazione planimetria catastale coerente.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, diritti catastali, spese varie: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Si riscontra una discordanza tra la planimetria catastale e la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, derivante da un errore di rilevamento. Tale difformità può essere sanata mediante la redazione di una nuova planimetria catastale, che rappresenti fedelmente lo stato attuale dell'immobile e che è conforme ai titoli abilitativi urbanistico-edilizi rilasciati.



Albenga - Frazione Campochiesa - Regione Ciappe n. 1 - Piano 1 - Fg. 9 Part. 490 sub 4 - Planimetria Stato di fatto al 18.03.2025



Albenga - Frazione Campochiesa - Regione Ciappe n. 1 - Piano 1 - Fg. 9 Part. 490 sub 4 - Planimetria Catastale



Albenga - Frazione Campochiesa - Regione Ciappe n. 1 - Piano 1 - Fg. 9 Part. 490 sub 4 - Planimetria DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: E2 Ambito Urbanistico E2, Zona agricola destinata a coltivazioni ortofrutticole e legnose)
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ALBENGA VIA CIAPPE 1, FRAZIONE CAMPOCHIESA, QUARTIERE CIAPPE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBENGA Via Ciappe 1, frazione Campochiesa, quartiere Ciappe, della superficie commerciale di **54,33 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto del presente lotto di vendita è un appartamento con i relativi accessori nell'ambito della zona E2 Agricola del Piano Regolatore Generale, in Frazione Campochiesa Regione Ciappe nel Comune di Albenga.
L'area era una zona pianeggiante agricola della Piana di Albenga orliva e serricola che ha avuto alcune interventi residenziali.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di da m. 1 a m. 2,70 e da m. 1 a m. 3,20 Identificazione catastale:
• foglio 9 particella 490 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: Albenga - Regione Ciappe n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: prospetto su area residua dalla costruzione per più lati.
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1968.



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non presente
fognatura: con recapito in collegamento con fognatura comunale conformità: non presente
gas: rete comunale con alimentazione a metano conformità: non presente
idrico: con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in collegamento con la rete comunale conformità: non presente
termico: i diffusori sono in radiatori conformità: non presente

Delle Strutture:

copertura: falde costruita in struttura in c.a. e manto di copertura tegole di cemento
scale esterne: scala di accesso dalla corte alla terrazza del piano 1 costruite in ferro

solai: laterocemento

strutture verticali: costruite in in pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio

travi: costruite in cemento armato



Soggiorno



Ripostiglio



Cucina



Camera 2



Camera 1



Bagno

gestione ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
gestione ★★★★★★★★★★
molto sicuro ★★★★★★★★★★
gestione ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★
sicuro ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

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
Soggiorno	13,93 x	100 %	= 13,93
Camera 2	7,88 x	100 %	= 7,88
Ripostiglio	3,11 x	100 %	= 3,11
Camera 1	6,64 x	100 %	= 6,64
Cucina	7,75 x	100 %	= 7,75
Bagno	3,85 x	100 %	= 3,85
Terrazza mq. 50,35 - parte fino a mq. 25	25,00 x	30 %	= 7,50
Terrazza mq. 50,35 - parte oltre a mq. 25	25,35 x	10 %	= 2,54
Scala esterna	11,32 x	10 %	= 1,13
Totale:	104,83		54,33



Albenga - Frazione Campeggio - Regione Cuppe n. 1 - Piano 1 - Fig. 9 Part. 490 sub 4 - Planimetria Stato al 18.01.2025

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:
Procedimento di stima: a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	81.490,50
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 81.490,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 81.490,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. 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. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima. E' stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperte sul mercato immobiliare del Comune di Albenga, per immobili residenziali ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, di stessa epoca di costruzione, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra 1.500 €/mq. e 2.000 €/mq.
Lo stato manutentivo generale precario, la posizione nell'ambito di Albenga in zona agricola, la possibilità di parcheggio nell'area comune del fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare residenziale, la distanza dal mare di circa 4 Km., garantiscono comunque interesse e commerciabilità del bene anche nel breve periodo.
Si è quindi applicato un valore pari di 1.500 €/mq., coerente con le indagini esperte.
La consistenza effettiva dell'immobile è data dalla superficie commerciale virtuale pari a mq. 54.327.
TOTALE STIMA LOTTO: 54.327 mq. x 1.500 €/mq. = **81.490,50 €**
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona , ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, agenzie: Albenga, Laigueglia, Andora, Cerialle, Borghetto S.S., Loano, osservatori del mercato immobiliare genzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, REspot, Guida a Valore Casa, Osservatorio FIAP, Borsino Immobiliare, ed inoltre: annunci di vendita online

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 d'itto
A	appartamento	54,33	0,00	81.490,50	81.490,50
				81.490,50 €	81.490,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 10.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 71.490,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notariali 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:	€ 64.341,45
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:	€ 48.256,09

data 30/03/2025

il tecnico incaricato
Arch. Roberto Delucis