



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 12/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Roberto Delucis

CF:DLCRRT61E18I480I

con studio in SAVONA (SV) Via XX Settembre, 12 int. 3

telefono: 3204364841

email: delucis.roberto@libero.it

PEC: roberto.delucis2@archiworldpec.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 ortiva 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: muri perimetrali su tutti i lati dell'edificio prospettanti su su area residua privata del fabbricato; al piano sottostante alloggio sub 2 ed alloggio sub 3.

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:	12/06/2025

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: *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**, 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/1961 fino al 17/07/2003), con atto stipulato il 22/05/1961 a firma di Notaio Dott. G. Navone di Albenga ai nn. Repertorio n. 13935 di repertorio, registrato il 16/06/1961 a Albenga ai nn. 2353, trascritto il 16/06/1961 a Finale Ligure ai nn. 2455/2025

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/1961 fino al 17/07/2003), con atto stipulato il 22/05/1961 a firma di Notaio Dott. G. Navone di Albenga ai nn. Repertorio n. 13935 di repertorio, registrato il 16/06/1961 a Albenga ai nn. 2353, trascritto il 16/06/1961 a Finale Ligure ai nn. 2455/2025

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 della normativa immagine inseribile nelle note aggiuntive:

AMBITO URBANISTICO E2 in Tav. 4c ed E3 - Tav 5
NORMA GENERALE DI AMBITO
AMBITI OPERATIVI E ZONE URBANISTICHE

IU FOND. = mq./mq. 0.10

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 ripresentazione 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

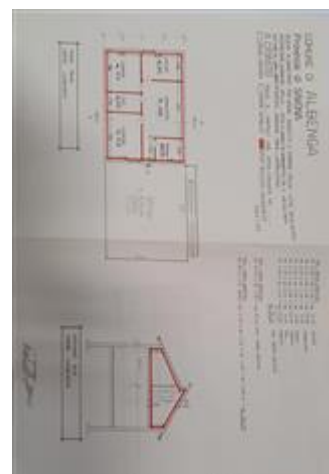
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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 ERRATI



Albenga - Frazione Campochiesa - Regione Ciappe n. 1 - Piano 1 - Fig. 9 Part. 490 sub 4 - Planimetria DIFFORMITA'

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 nripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripresentazione planimetria catastale corretta

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 che è conforme ai titoli abilitativi urbanistico-edilizi rilasciati



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



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



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

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 ortiva 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: muri perimetrali su tutti i lati dell'edificio prospettanti su su area residua privata del fabbricato; al piano sottostante alloggio sub 2 ed alloggio sub 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1968.



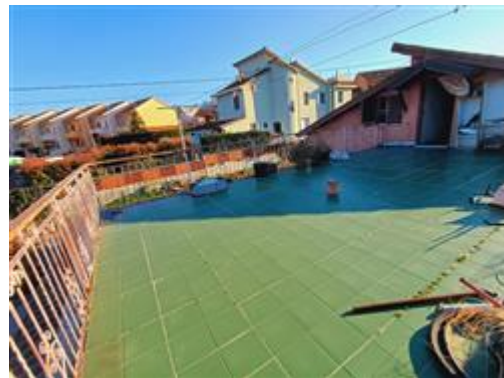
Esterni strada 1



Esterni strada 2



Esterni Scala Accesso



Terrazza



Terrazza



Terrazza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Alassio, Imperia, Ceriale, Borghetto S.S., Loano, Pietra Ligure, Finale Ligure, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 4 Centro Storico di Albenga; Km. 3,5 - litorale - stabilimenti balneari Ceriale.



Albenga -Frazione Campochiesa -Regione Ciappe n 1 - Fg 9 Part 490 sub 4 -Inquadramento Maps 1



Albenga -Frazione Campochiesa -Regione Ciappe n 1 - Fg 9 Part 490 sub 4 -Inquadramento Maps 2



Albenga -Frazione Campochiesa -Regione Ciappe n 1 - Fg 9 Part 490 sub 4 -Inquadramento Mappa Catastale

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
piscina
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
università

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★




verde attrezzato
vigili del fuoco

mediocre 
mediocre 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 86 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	nella media	
aeroporto distante Km. 10 Aeroporto Villanova D'Albenga	ottimo	
autobus distante m. 200 fermata	buono	
autostrada distante Km. 2,7 Casello Autostrada Albenga	al di sopra della media	
ferrovia distante Km. 4,5 Stazione Ferroviaria D'Albenga	al di sotto della media	
porto distante Km. 45 Porto di Savona passeggeri	nella media	
porto distante Km. 42 Porto Vado Ligure passeggeri	nella media	
aeroporto distante Km. 119 Aeroporto Nizza - Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media	
porto distante Km. 34 Porto Turistico di Imperia	nella media	
porto distante Km. 9,5 Porto Turistico di Loano	nella media	
porto distante Km. 9,5 Porto Turistico Marina di Alassio	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:






esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	scarso	
livello di piano:	scarso	
stato di manutenzione:	molto scarso	
luminosità:	scarso	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura in elevazione è in pilastri e travi in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile mansardato si è considerata la superficie con altezza superiore a m. 1,50.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre a doppia anta in alluminio anodizzato con vetro singolo protette da persiane alla genovese realizzati in legno	pessimo	
<i>infissi esterni:</i> finestre tipo velux che si aprono sul tetto realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a anta singola realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in realizzato in in tegole di cemento	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in costruite in muratura (struttura in c.a. e tamponamenti in laterizio) , il	nella media	

rivestimento è realizzato in in intonaco al civile tinteggiato

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle in gres antigelivo

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in cotto ed in ceramica

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: ad 1 anta realizzato in legno massello

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in soffitto realizzato in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane alla genovese realizzate in legno di colore marrone

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in realizzato in intonaco al civile tinteggiato di rosa-arancio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non presente

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: con recapito in collegamento con fognatura comunale conformità: non presente

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: rete comunale con alimentazione a metano conformità: non presente

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in collegamento con la rete comunale conformità: non presente

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: i diffusori sono in radiatori conformità: non presente

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: falde costruita in struttura in c.a. e manto di copertura tegole di cemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale esterne: scala di accesso dalla corte alla terrazza del piano 1 costruite in ferro

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: laterocemento

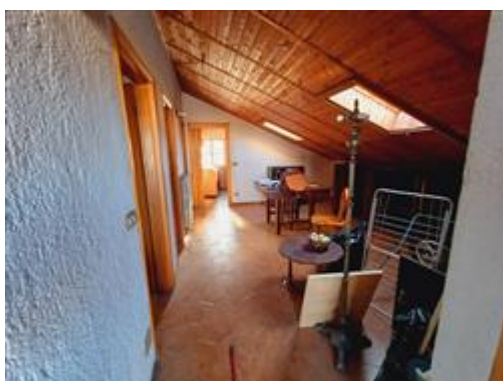
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

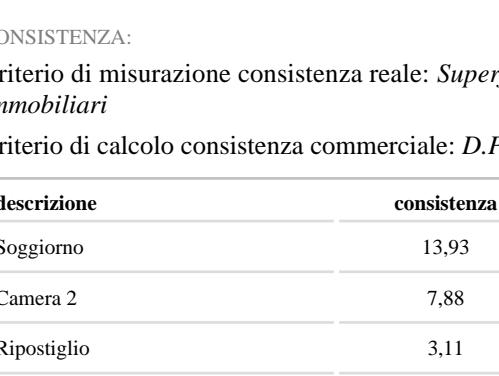
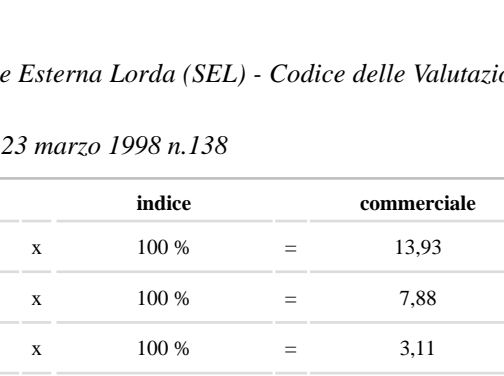
strutture verticali: costruite in in pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Soggiorno*Camera 2**Ripostiglio**Camera 1**Cucina**Bagno*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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, esperite 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 esperite.

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, REquot, Guida a Valore Casa, Osservatorio FIAIP, 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 diritto
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 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: **€. 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 12/06/2025

il tecnico incaricato
Arch. Roberto Delucis