



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 148/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

GE dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CUSTODE:

dott.ssa Maria Grazia Siccardò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**geometra Melania Attanasio**

CF:TTNMLN89L57D600Z

con studio in ALBENGA (SV) REGIONE BAGNOLI 39/22

telefono: 3296904143

email: [geom.attanasiomelania@gmail.com](mailto:geom.attanasiomelania@gmail.com)

PEC: [melania.attanasio@geopec.it](mailto:melania.attanasio@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a SAVONA Via Nostra Signora del Monte 42, della superficie commerciale di **124,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione si trova in zona periferica precisamente nella zona di Legino, a pochi chilometri dai diversi servizi (posta, farmacia, alimentari, municipio, asilo, ecc), facilmente raggiungibili dal cespite attraverso l'uso di mezzi propri o pubblici, difatti presenta una fermata posta proprio di fronte all'accesso del civico 42. Il centro cittadino dove sono dislocati i principali servizi, dista solamente circa 5 km.

Il cespite si trova all'interno di un supercondominio di edilizia popolare il quale ospita, al piano terra, anche un market, uffici ed esercizi.

L'appartamento posto al piano primo, accessibile tramite l'ascensore condominiale, è composto da un ingresso di mq 4,54 tramite il quale si accede alla cucina di mq 11,96 e al soggiorno di mq 21,13. Dal soggiorno è inoltre possibile accedere a una prima veranda di mq 6,44 e ad un balcone.

Dall'ingresso si accede anche al disimpegno di mq 10,49 da quale si raggiunge la zona notte e i servizi. Da esso si accede alle tre camere da letto di mq 11,29, mq 16,06 e mq 10,76. Nella zona notte sono inoltre presenti: un ripostiglio di mq 2,10, un bagno di mq 4,67 e una lavanderia di mq 3,69, che a sua volta conduce a una seconda veranda di mq 2,38.

Mentre le due camere da letto esposte a ovest offrono una visuale sull'Autostrada dei Fiori, situata a circa 100 metri, la zona giorno si affaccia sul cortile condominiale posto completamente ad est.

Il lotto comprende anche una cantina al piano terra di mq 7,44 e un posto auto coperto di mq 9,70 situato in una autorimessa separata di fronte all'edificio principale.

L'intero fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, i solai interpiano sono presubilmente in latero-cemento. Le pareti perimetrali sono di tipologia cassavuota e presentano un cappotto termico esterno nella facciata lato Via Nostra Signora del Monte.

L'abitazione presenta dei serramenti in legno - vetro singolo ed alcuni sono corredati un doppio infisso in alluminio e tapparelle in pvc con cassonetto non isolato. La struttura delle verande è in alluminio anodizzato.

Dotazione impiantistica con riscaldamento e acqua calda centralizzati a gasolio, provvista di termovalvole. Inoltre l'immobile è dotato di impianti elettrico e fognario funzionanti.

In generale, non si sono riscontrati a livello visivo danni degni di nota.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 2, ha un'altezza interna di 2,79 m. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 153 sub. 82 (catasto fabbricati), partita 27524, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: VIA NOSTRA SIGNORA DEL MONTE N. 42 INTERNO 2, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 20/04/2009 Pubblico ufficiale NOT. LEPRI Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 7552 - UR Sede SAVONA (SV) Registrazione n. 3174 registrato in data



11/05/2009 - TRASFORM. DIRITTO SUPERF. IN PROPRIETA' Voltura n. 8390.1/2009 - Pratica n. SV0173071

Coerenze: Interno 1

- foglio 77 particella 153 sub. 268 (catasto fabbricati), partita 27524, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 40,80 Euro, indirizzo catastale: VIA SIGNORA SIGNORA DEL MONTE N. 42 INTERNO 38, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 20/04/2009 Pubblico ufficiale NOT. LEPRI Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 7552 - UR Sede SAVONA (SV) Registrazione n. 3174 registrato in data 11/05/2009 - TRASFORM. DIRITTO SUPERF. IN PROPRIETA' Voltura n. 8390.1/2009 - Pratica n. SV0173071 i
- Coerenze: Posto auto n. 37 e Posto auto n. 39

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

**A.1** **posto auto**, identificato con il numero 38.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 153 sub. 268 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 40,80 Euro, indirizzo catastale: VIA NOSTRA SIGNORA DEL MONTE N. 42, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: POSTO AUTO n. 37 e POSTO AUTO n. 39

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>124,73 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>5,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 149.329,91</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 114.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>14/05/2025</b>

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

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

L'immobile risulta occupato anche da n. 3 famigliari con residenza iscritta presso l'alloggio. In esso non si rileva presenza di minori.

I famigliari:

- N. [REDACTED];
- R. [REDACTED];
- R. [REDACTED].

Come da interrogazione all' Agenzia delle Entrate del 10 febbraio 2025 l'immobile non risulta possedere un contratto di locazione registrato o di qualsiasi altra natura, ad oggi in essere. Si allega risposta da parte della direttrice Provinciale di Savona (Allegato 6).



## 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** cancellata, stipulata il 17/01/2003 a firma di Notaio Oliva Guido ai nn. N. repertorio 129176 di repertorio, iscritta il 29/01/2003 a Savona ai nn. Registro generale n.1922 e Registro particolare n. 192, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE: COMUNICAZIONE N. 498 DEL 02/05/2008 DI ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 18/04/2008. CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 12/06/2008 (ART. 13, COMMA 8-DECIES DL 7/2007 - ART.40 BIS D.LGS 385/1993).

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 26/09/2005 a firma di SESTRI SPA SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Sede SAVONA (SV) ai nn. N. repertorio 2315/2005 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 300 IPOTECA ESATTORIALE.

Importo ipoteca: 910,04.

Importo capitale: 455,02.

Durata ipoteca: -.

IL SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DI SAVONA GESTITO DALLA SESTRI SPA E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATO IN SAVONA VIA PERTINACE 1

ANNOTAZIONE: ANNOTAZIONE presentata il 12/02/2008 Servizio di P.I. di SAVONA Registro particolare n. 228 Registro generale n. 1655 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/04/2008 a firma di Dott. Enrico Zanobini ai nn. N. repertorio 28990/8449 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a Savona ai nn. Registro generale n. 4258 e Registro particolare n. 764, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

IL DIRITTO DELL'IMMOBILE IPOTECATO SITO IN COMUNE DI SAVONA E' LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI ANNI NOVANTA A PARTIRE DAL 25 FEBBRAIO 1976. LA DURATA DEL MUTUO E' FISSATA IN 360 (TRECENTOSESSANTA) MESI. LA PARTE



MUTUATARIA SI OBBLIGO' A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 180.000,00 (CENTOOTTANTAMILA) ENTRO MESI 360 (TRECENTOESSANTA) DAL 1° MAGGIO 2008 MEDIANTE RATE CON SCADENZA MENSILE POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CONCORDATO TRA LE PARTI, ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" AL CONTRATTO DI MUTUO, PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. DETTE RATE COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE OCCORRENTE PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI MESI 360 (TRECENTOESSANTA) OLTRE AD INTERESSI. LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI AFAR DATA DALLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN DEPOSITO CAUZIONALE. QUALORA LO SVINCOLO AVVENGA PRIMA DELLA DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO - DA PAGARSI UNITAMENTE ALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO - A DECORRERE DALLA DATA DI SVINCOLO FINO AL 30 APRILE 2008 (GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO). SIA PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO SIA PER QUELLO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA FISSA DEL 5,85 (CINQUE VIRGOLA OTTANTACINQUE) PER CENTO IN RAGIONE D'ANNO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 6,02 (SEI VIRGOLA ZERO DUE) PER CENTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI DUE PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. DETTA IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 270.000,00 (DUECENTOSETTANTAMILA) CHE COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: - EURO 180.000,00 (CENTOOTTANTAMILA) PER CAPITALE FINANZIATO - INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA PREVISTA ALL'ART. 5 DEL CONTRATTO; - SPESE, ANCHE GIUDIZIALI (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 CC), PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI O DI LEGGE ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA SEDE DELLA SUA AGENZIA DI PIAZZA SISTO IV. LA PARTE MUTUATARIA (E LA PARTE DATRICE DI IPOTECA) IN C/O LA RESIDENZA O, SE QUI IRREPERIBILE, PRESSO LA CASA COMUNALE DI QUILIANO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/10/2018 a firma di Tribunale di Savona ai nn. N. repertorio 1086/2018 di repertorio, iscritta il 02/02/2021 a Savona ai nn. Registro generale n. 911 e Registro particolare n. 125, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 4.835,00 .

Importo capitale: 3.235,00 .

Durata ipoteca: -.

-

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/01/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. N. repertorio



52/2021 di repertorio, iscritta il 02/02/2021 a Savona ai nn. Registro generale n.912 e Registro particolare n. 126, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 4.088,00 .

Importo capitale: 2.738,00 .

Durata ipoteca: -.

-

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

pignoramento, stipulata il 23/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. N. repertorio 2773 di repertorio, trascritta il 04/07/2016 a Savona ai nn. Registro generale n. 6213 e Registro particolare n. 4712, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobile

pignoramento, stipulata il 07/07/2021 a firma di Tribunale di Savona ai nn. N. repertorio 1254/2021 di repertorio, trascritta il 16/07/2021 a Savona ai nn. Registro generale n. 7678 e Registro particolare n. 5980, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 16/09/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. N. repertorio 3328/2024 di repertorio, trascritta il 07/10/2024 a Savona ai nn. Registro generale n.9692 e Registro particolare n. 8028, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili .

IL PIGNORAMENTO E' EFFETTUATO IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO 904/2024 DEL GIUDICE DI PACE DI SAVONA EMESSO PER L'IMPORTO CAPITALE DI EURO 8 367,00 OLTRE SPESE E SUCCESSIVE OCCORRENDE.

#### 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:	€. 4.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 35.242,86

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Proprietà , in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 20/04/2009), con atto stipulato il 20/04/2009 a firma di Notaio Lepri Alberto ai nn. Repertorio n. 7552/4286 di repertorio, trascritto il 14/05/2009 a Savona ai nn. Registro generale n. 5477 e Registro Particolare n. 4037.

LE PARTI HANNO RICONOSCIUTO E DATO ATTO CHE, POICHE' LA DATA DI STIPULA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA, DI CUI MEGLIO NELLA PREMESSA DELL'ATTO



CHE SI TRASCRIVE, A ROGITO NOTAIO ENZO MOTTA GIA' DI SAVONA E' IL 25 FEBBRAIO 1976, GLI ANNI 30 DECORRENTI DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI CUI ALL'ARTICOLO 31, COMMA 46 LETTERA A), LEGGE 448 SONO GIA' TRASCORSI; PERTANTO, ESSENDO ANCHE, ALLA DATA DELL'ATTO IN TRASCRIZIONE, GIA' STATO INTEGRALMENTE PAGATO IL CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA IN PIENA PROPRIETA' IN RELAZIONE ALLE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, QUALSIASI VINCOLO RELATIVO AL TRASFERIMENTO O ALLA LOCAZIONE DI DETTI ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE CONSEGUENTE A DETTA CONVENZIONE DEVE INTENDERSI AUTOMATICAMENTE DECADUTO, E PERTANTO I TITOLARI POTRANNO DISPORNE LIBERAMENTE. SI PRECISA CHE I BENI OGGETTO DELL'ATTO IN TRASCRIZIONE, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 20.336, ERANO GIA' CENSITI AL CATASTO TERRENI DI SAVONA, AL FOGLIO 77, CON I MAPPALI: - 96 DI MQ. 1.460; - 97 DI MQ. 1.365; - 98 PER MQ. 1.904; - 99 PER MQ. 736; - 365 PER MQ. 1.765; - 153 PER MQ. 884; - 154 PER MQ. 2.605; - 157 PER MQ. 9.627 (ORA AL FOGLIO 77, MAPPALI 153 E 991/PARTE SULLA QUALE INSISTE L'EDIFICIO MEDESIMO. PER QUANTO QUI NON RIPORTATO SI FA RINVIO ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Proprietà superficiaria, in forza di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia (dal 30/07/1997 fino al 15/01/2007), con atto stipulato il 30/07/1997 a firma di Notaio Ruegg Federico ai nn. Repertorio n. 16483 di repertorio, trascritto il 08/08/1997 a Savona ai nn. Registro generale n. 6003 e Registro Particolare n. 4618

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia (dal 30/07/1997 fino al 15/01/2007), con atto stipulato il 30/07/1997 a firma di Notaio Ruegg Federico, trascritto il 08/08/1997 a Savona ai nn. Registro generale n. 6003 e Registro Particolare n. 4618.

IN MERITO ALLA CONVENZIONE E SUE MODIFICHE STIPULATE CON IL COMUNE DI SAVONA ED IN PREMESSA CITATE, LA "COOPERATIVA" DICHIARA DI AVER ADEMPIUTO A TUTTE LE PRESCRIZIONI, ONERI, TERMINI E MODALIT. CONTENUTI E CITATI NELLE MEDESIME, NONCH. A QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE 179/1992 E DI ESSERE QUINDI, NELLA SITUAZIONE GIURIDICA E DI FATTO DI POTER PROCEDERE ALLE ASSEGNAZIONI DI CUI INFRA. GLI ASSEGNATARI, QUALE PATTO ESSENZIALE ED AI FINI TUTTI DELLE STIPULAZIONI DI CUI AL PRESENTE, DICHIARANO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE LE DETTE CONVENZIONI ED IN PARTICOLARE GLI ARTICOLI 13 E 14 DELLA CONVENZIONE COS. COME MODIFICATI CON MIO ROGITO IN DATA 17/9/1993 SOPRA CITATO E QUINDI DI APPROVARLE IN OGNI LORO PARTE E CI. AI SENSI DELL'ART. 1341 DEL CODICE CIVILE E SI IMPEGNANO ED OBBLIGANO, INOLTRE, A NON USARE E DISPORRE DELL'ALLOGGIO E RELATIVI ACCESSORI IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DELLA LEGGE 22/10/1971 N. 865 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, NONCH. CON TUTTE QUELLE CONTENUTE NELLE CONVENZIONI STESSE. GLI ASSEGNATARI, PERTANTO, SI DICHIARANO EDOTTI DELLA NULLIT. DEGLI ATTI DI ALIENAZIONE E DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO COMPIUTI IN VIOLAZIONE DEI TERMINI DI CUI ALL'ART. 20 DELLA LEGGE 179/1992, MODIFICATA CON LEGGE 28/1/1994 N. 85 (TERMINI DECORRENTI DALLA DATA ODIERNA). LA COOPERATIVA DICHIARA CHE TUTTI I FABBRICATI REALIZZATI COSTITUISCONO UN UNICO COMPLESSO, A SUA VOLTA SUDDIVISO IN 12 CONDOMINII, LE CUI PARTI DI PROPRIET. COMUNE A TUTTO IL COMPLESSO ED AL



SINGOLO CONDOMINIO SONO INDICATE E DISCIPLINATE NEL REGOLAMENTO INFRA CITATO. LE PARTI ASSEGNATARIE, QUINDI, SI OBBLIGANO A RISPETTARE ED A FAR RISPETTARE LE NORME DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL COMPLESSO IN OGGETTO, ANCHE QUALI VERE E PROPRIE SERVIT. AFFERENTI ALL'IMMOBILE NEL SUO COMPLESSO E NEI SINGOLI ELEMENTI CHE LO COMPONGONO: DETTO REGOLAMENTO, CON ANNESSE TABELLE MILLESIMALI (APPROVATO DALL'ASSEMBLEA DEI SOCI NELLE SEDUTE DEL 13/3/1997 E 28/3/1997) ALLEGATO DI LETTERA "C" AL MIO PRECEDENTE ROGITO REP. 16137 DI REP. IN CORSO DI FORMALITA'.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **23951/1355** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione del Comparto C , presentata il 06/11/1974, rilasciata il 25/02/1976 con il n. 23951/1355 di protocollo, agibilità del 13/02/1984 con il n. 1691/3747 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Comparto C dell'edificio oggetto di valutazione

Variante alla Licenza Edilizia n. 23951/1355 N. **31834**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione relativa ai locali sociali, presentata il 22/03/1980 con il n. 3275 di protocollo, rilasciata il 07/10/1991 con il n. 31834 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Condominio in oggetto

Variante alla Licenza Edilizia n. 23951/1355 N. **20407**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ricavo di ripostigli e armadi a muro degli alloggi situati nel corpo Tipo C, presentata il 27/07/1981, rilasciata il 29/07/1981 con il n. 20407 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Comparto C dell'edificio oggetto di valutazione

Abitabilità N. **3747** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di autorizzazione a fare abitare e a fare usare il Condominio, presentata il 12/08/1981, rilasciata il 13/02/1984 con il n. 3747 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero Condominio Nostra Signora del Monte

Autorizzazione N. **19934/23474 e 5246/5248** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di verande, rilasciata il 20/06/1983 con il n. 19934/23474 e 5246/5248 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Condominio Nostra Signora del Monte .

Tale informazione è stata reperita esclusivamente negli atti di provenienza di immobili dello stesso stabile e citata nei titoli successivi forniti dalla P.A.

Autorizzazione in sanatoria N. **31524** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di chiusura parziale dei porticati condominiali con porte di accesso e finestre, rilasciata il 06/08/1994 con il n. 31524 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Condominio Nostra Signora del Monte

Attività Edilizia non soggetta a titolo abilitativo N. **27339** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione ordinaria eseguiti all'interno dell'edificio. Nello specifico interventi di adeguamento di alcune parti dell'esistente impianto ascensore, presentata il 26/05/2009, rilasciata il 27/05/2009 con il n. 27339 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Condominio Nostra Signora del Monte civico 40-42





Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **37449/15** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti, presentata il 27/06/2015, rilasciata il 29/06/2015 con il n. 37449/15 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere di realizzazione di un nuovo rivestimento coibentato "a cappotto" sui prospetti prospicienti sulla Via Nostra Signora del Monte..

I lavori sono iniziati il 5 agosto 2015 e sono stati ultimati il 15 dicembre 2015.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **37184** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione di un sistema di contabilizzazione dell'energia per l'impianto termico centralizzato per adeguamento alla direttiva 2012/27 UE in osservanza al Decr. Leg. 102/2014., presentata il 16/04/2016, rilasciata il 18/07/2016 con il n. 37184 di protocollo.

I lavori sono stati ultimati l'11 ottobre 2016.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **935** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di adeguamento alle norme di prevenzioni incendi dell'autorimessa, presentata il 05/01/2017, rilasciata il 05/01/2017 con il n. 935 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Le Villette" (autorimessa).

I Lavori di adeguamento alla Normativa dei Vigili del Fuoco sono stati sospesi tramite comunicazione a seguito del decesso del Direttore dei Lavori e rimarranno sospesi sino alla nomina del nuovo Direttore dei Lavori.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona Centr. ed. Perimetro del centro edificato (nucleo principale).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'immobile oggetto di intervento risulta essere uniformemente collocato secondo i regimi normativi e prescrittivi come di seguito riassunti:

- Tavola di PUC: ST 0.1 - Vincoli inseriti nel PUC: Centr. ed. Perimetro del centro edificato (nucleo principale);

- Ambito di conservazione / riqualificazione: R4 - Ambito di conservazione/riqualificazione: PEEP di Legino - Bresciana. Prevalente indirizzo di pianificazione è la riqualificazione dell'ambito specie della zona corrispondente al PEEP di Legino, puntando:

- \* sul riassetto qualitativo dell'edilizia e delle sue pertinenze, nonché del sistema dell'accessibilità;

- \* sulla conservazione delle tracce di antico paesaggio agrario e sulla riorganizzazione delle aree a servizi specie del verde attrezzato nel contesto urbanizzato;

- \* sul miglioramento delle comunicazioni trasversali tra le due strade a monte e a valle, conservando e ripristinando il sistema dei percorsi di "crosa" ancora riconoscibile nell'ambito.

- Sub-ambito di intervento (Viabilità urbana): Sub-ambito Bsp - Tessuto edilizio urbano saturo di impianto recente (anni '60-'70) fortemente monofunzionale, secondo imodelli autonomi della pianificazione pubblica. Sub-ambito Vr - Aree verdi di rispetto;

- il PTCP (insediativo) ID CO - Insediamento Diffuso - Consolidamento;

- il PdB (piani di bacino) inserisce la zona in regime Pg0 - Aree a suscettività molto bassa;

- Vincoli di legge: Area costiera e ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016.

. Il titolo è riferito solamente al Intero mappale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità riguarda la diversa disposizione della zona notte nella quale non è stato rappresentato il ripostiglio attualmente esistente. Si rileva anche la diversa posizione della porta di accesso alla camera e la diversa dimensione della porta del soggiorno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 22 comma 1, L.R. n. 16 del 6 giugno 2008 Non sono previste sanzioni amministrative in quanto sono opere realizzate prima del 17 marzo 1985.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico Professionista: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 77 mappale 153 subalterno 82.



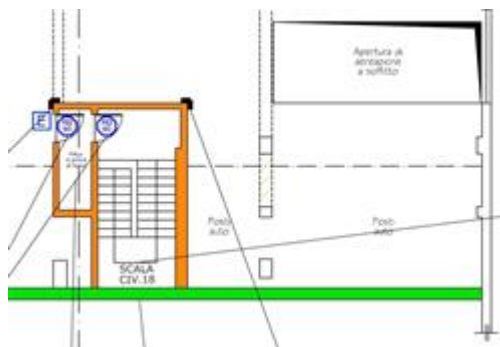
Autorizzazione Edilizia Variante del 1981

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 77 mappale 153 subalterno 268.



CILA adeguamento posti auto protocollo n. 935 del 05/01/2017

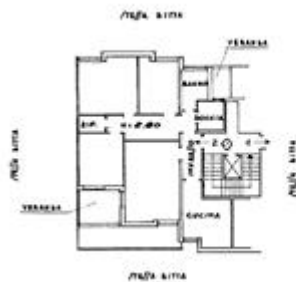
## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



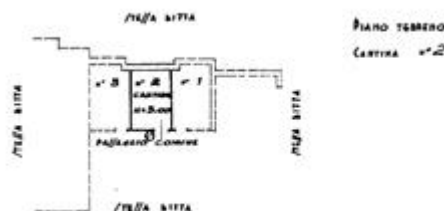
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 77 mappale 153 subalterno 82 (Alloggio e cantina).  
L'accatastamento avvenne in data 30/01/1988. La planimetria depositata corrisponde fedelmente allo stato attuale dell'immobile. Dalla verifica della visura catastale, emerge una difformità nella superficie dell'alloggio. Tuttavia, la sovrapposizione tra il rilievo effettuato con la planimetria catastale conferma la corrispondenza delle forme.



Planimetria Catastale Alloggio

Scala 42  
Piano 1  
Int. 2



Planimetria Catastale Cantina

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 77 mappale 153 subalterno 268



Planimetria Catastale Posto Auto Coperto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAVONA VIA NOSTRA SIGNORA DEL MONTE 42

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAVONA Via Nostra Signora del Monte 42, della superficie commerciale di **124,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione si trova in zona periferica precisamente nella zona di Legino, a pochi chilometri dai diversi servizi (posta, farmacia, alimentari, municipio, asilo, ecc), facilmente raggiungibili dal cespite attraverso l'uso di mezzi propri o pubblici, difatti presenta una fermata posta proprio di fronte all'accesso del civico 42. Il centro cittadino dove sono dislocati i principali servizi, dista solamente circa 5 km.

Il cespite si trova all'interno di un supercondominio di edilizia popolare il quale ospita, al piano terra, anche un market, uffici ed esercizi.

L'appartamento posto al piano primo, accessibile tramite l'ascensore condominiale, è composto da un ingresso di mq 4,54 tramite il quale si accede alla cucina di mq 11,96 e al soggiorno di mq 21,13. Dal soggiorno è inoltre possibile accedere a una prima veranda di mq 6,44 e ad un balcone.

Dall'ingresso si accede anche al disimpegno di mq 10,49 da quale si raggiunge la zona notte e i servizi. Da esso si accede alle tre camere da letto di mq 11,29, mq 16,06 e mq 10,76. Nella zona notte sono inoltre presenti: un ripostiglio di mq 2,10, un bagno di mq 4,67 e una lavanderia di mq 3,69, che a sua volta conduce a una seconda veranda di mq 2,38.

Mentre le due camere da letto esposte a ovest offrono una visuale sull'Autostrada dei Fiori, situata a circa 100 metri, la zona giorno si affaccia sul cortile condominiale posto completamente ad est.

Il lotto comprende anche una cantina al piano terra di mq 7,44 e un posto auto coperto di mq 9,70 situato in una autorimessa separata di fronte all'edificio principale.

L'intero fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, i solai interpiano sono presumibilmente in latero-cemento. Le pareti perimetrali sono di tipologia cassavuota e presentano un cappotto termico esterno nella facciata lato Via Nostra Signora del Monte.

L'abitazione presenta dei serramenti in legno - vetro singolo ed alcuni sono corredati un doppio infisso in alluminio e tapparelle in pvc con cassonetto non isolato. La struttura delle verande è in alluminio anodizzato.

Dotazione impiantistica con riscaldamento e acqua calda centralizzati a gasolio, provvista di termovalvole. Inoltre l'immobile è dotato di impianti elettrico e fognario funzionanti.

In generale, non si sono riscontrati a livello visivo danni degni di nota.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 2, ha un'altezza interna di 2,79 m. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 153 sub. 82 (catasto fabbricati), partita 27524, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: VIA NOSTRA SIGNORA DEL MONTE N. 42 INTERNO 2, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 20/04/2009 Pubblico ufficiale NOT. LEPRI Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 7552 - UR Sede SAVONA (SV) Registrazione n. 3174 registrato in data 11/05/2009 - TRASFORM. DIRITTO SUPERF. IN PROPRIETA' Voltura n. 8390.1/2009 - Pratica n. SV0173071  
Coerenze: Interno 1
- foglio 77 particella 153 sub. 268 (catasto fabbricati), partita 27524, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 40,80 Euro, indirizzo catastale: VIA SIGNORA SIGNORA DEL MONTE N. 42 INTERNO 38, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 20/04/2009 Pubblico ufficiale NOT. LEPRI Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 7552 - UR Sede SAVONA (SV) Registrazione n. 3174 registrato in data 11/05/2009 - TRASFORM. DIRITTO SUPERF. IN PROPRIETA' Voltura n. 8390.1/2009 - Pratica n. SV0173071 i  
Coerenze: Posto auto n. 37 e Posto auto n. 39

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.





*Ingresso*



*Camera*



*Soggiorno*



*Bagno principale*



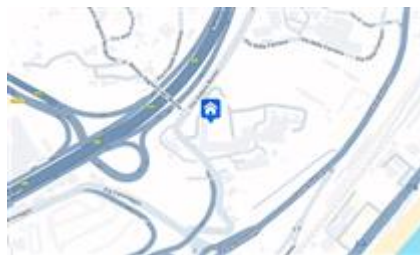
*Cucina*



*Soggiorno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Fermata dell'autobus



Mappa Satellitare

Mappa Stradario



Mappa Satellitare macro



Mappa Satellitare - Condominio

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km in macchina dal casello  
autostradale

buono

autobus distante 50 metri dalla porta di ingresso al  
civico 42

buono

ferrovia distante 3,5 km in macchina fino alla  
stazione di Savona

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sopra della media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento facente parte di un edificio residenziale situato nel comune di Savona. L'accesso principale all'appartamento avviene in prossimità del vano scala condominiale. L'appartamento presenta una superficie calpestabile complessiva di circa mq 96.

L'ingresso principale conduce direttamente a un disimpegno centrale di 4,54 mq. Dal disimpegno si accede alla cucina, avente una superficie di 11,96 mq. Adiacente alla cucina si trova il soggiorno di 21,13 mq, dotato di accesso diretto a un balcone esterno. Dal soggiorno è inoltre possibile accedere a una prima veranda di 6,44 mq. Un secondo disimpegno porta alla zona notte e ai servizi. Da questo disimpegno si accede infatti a tre camere da letto le cui superfici sono di mq 11,29, mq 16,06 e mq 10,76. È presente un ripostiglio di 2,10 mq e di un bagno di 4,67 mq. È presente una lavanderia di 3,69 mq, che a sua volta conduce a una seconda veranda di 2,38 mq.

L'unità immobiliare è situata al di sotto di alloggi riscaldati, questo implica una limitazione delle



dispersioni termiche verso l'alto. Inoltre essa è situata al di sopra di spazi non riscaldati, quali cantine e vano scala condominiale. L'appartamento confina in parte con ambienti riscaldati e in parte con l'esterno.

Si precisa che l'intero fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione. La struttura dei solai interpiano è presumibilmente realizzata in latero-cemento. Le pareti perimetrali sono di tipologia cassavuota e presentano un cappotto termico esterno. Gli infissi esterni dell'abitazione sono prevalentemente realizzati in legno con vetro singolo. Alcuni di essi sono dotati di un doppio infisso esterno in alluminio. I sistemi oscuranti sono costituiti da tapparelle in PVC con cassonetto non isolato. La struttura delle verande è realizzata in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto di riscaldamento centralizzato e di un sistema di produzione di acqua calda sanitaria centralizzato, entrambi alimentati a gasolio. Il sistema di riscaldamento è provvisto di termovalvole.



*Facciata lato Via Nostra Signora del Monte*



*Facciata su corte interna*



*Ingresso autorimessa*



*Facciata su corte interna*



*Ingresso/scala/Ascensore civ.42*



*Balcone su corte interna condominiale*

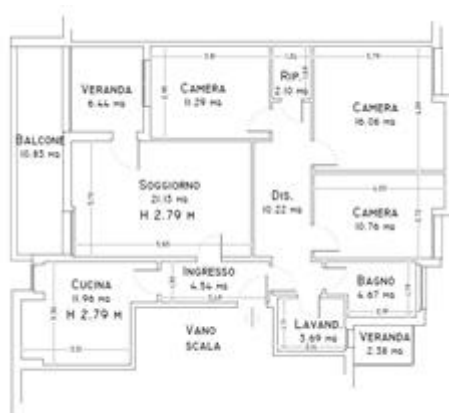


## CONSISTENZA:

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
Appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
Verande	9,00	x	100 %	=	9,00
Balcone	12,00	x	30 %	=	3,60
Cantina	8,50	x	25 %	=	2,13
<b>Totale:</b>	<b>139,50</b>				<b>124,73</b>



Calcolo Consistenze alloggio

## ACCESSORI:

**posto auto**, identificato con il numero 38.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 153 sub. 268 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 40,80 Euro, indirizzo catastale: VIA NOSTRA SIGNORA DEL MONTE N. 42, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: POSTO AUTO n. 37 e POSTO AUTO n. 39

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto	10,00	x	50 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>5,00</b>







Planimetria catastale posto auto



Posto auto



Ingresso autorimessa

PIANO TERRA  
PIANTA POSTO AUTO



Consistenze posto auto coperto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/04/2023

Fonte di informazione: notaio RUEGG FEDERICO in Savona

Descrizione: Appartamento nello stesso stabile, composto da ingresso, disimpegno, cucina soggiorno, tre camere, ripostiglio, due bagno veranda e balcone. Piano 5

Indirizzo: Comune di Savona, Via Nostra Signora del Monte, 34

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %



Prezzo: 135.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/08/2024

Fonte di informazione: notaio OLIVA CLAUDIO in Albenga

Descrizione: Appartamento nello stesso stabile, composto da ingresso, disimpegno, cucina, sala, due camere, bagno, ripostiglio e veranda. Piano 3

Indirizzo: Comune di Savona, Via Nostra Signora del Monte, 38

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.144,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.144,07 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/04/2024

Fonte di informazione: notaio RUEGG FEDERICO in Savona

Descrizione: Appartamento nello stesso stabile, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due bagni, disimpegno, due camere e veranda. Piano 4

Indirizzo: Comune di Savona Località Legino, 48

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 133.000,00 pari a 1.414,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 133.000,00 pari a 1.414,89 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (11/04/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Tale intervista interessa solamente l'appartamento.

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (11/04/2025)

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.450,00

Note: Tale intervista è riferita solamente al posto auto coperto

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata condotta mediante un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata e a seguito di un opportuno sopralluogo interno ed esterno presso la proprietà. A supporto della valutazione è stata reperita l'opportuna documentazione tecnica presso gli uffici di competenza. Come previsto dall'incarico conferito, è stata effettuata un'indagine circa la titolarità della proprietà e la legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di stima. Finalità della presente valutazione è la stima del Valore di Mercato della proprietà in oggetto. Secondo gli IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Professional Standards (“Red Book”), per



Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 – IVS 104 Section 30; RICS Red Book 2017 – VPS4 4.1). Nella stima della base di valore che soddisfa la ragione pratica è impiegato il Market Approach Method denominato, nella letteratura estimativa italiana di riferimento, approccio sintetico comparativo. L'approccio è basato sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni sui prezzi, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale.

#### Andamento del mercato

L'immobile ricade in zona OMI: D7/Periferica/DA C.SO SVIZZERA A TORR. QUILIANO, LOCC. LEGINO, ZINOLA

Quotazione OMI anno precedente (Anno 2023 - Semestre 2) € 2000,00

Quotazione OMI anno corrente (Anno 2024 - Semestre 2) € 1950,00

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha rilevato una divergenza di valore nella zona omogenea di riferimento tra l'anno 2024 secondo semestre e l'anno precedente. Mentre i portali immobiliari hanno rilevato per gli immobili residenziali, offerte in vendita con un aumento del 3,72% rispetto a Marzo 2024. Pertanto si assume un saggio di valutazione cautelativo del prezzo pari al 1% annuo.

Il prezzo unitario è posto pari al minimo dei prezzi medi degli immobili di confronto.

Stato di manutenzione: il prezzo marginale è posto pari al costo dell'intervento: 15.000,00 €.

Livello di piano: Il prezzo marginale è espresso in termini percentuali.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	135.000,00	135.000,00	133.000,00
Consistenza	129,72	126,00	118,00	94,00
Data [mesi]	0	25,00	9,00	13,00
Prezzo unitario	-	1.071,43	1.144,07	1.414,89
Stato di Manutenzione	3,00	2,00	3,00	4,00
Livello di piano	1,00	5,00	3,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	112,50	112,50	110,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.071,43	1.071,43	1.071,43
Stato di Manutenzione		15.000,00	15.000,00	15.000,00
Livello di piano	1 %	1.350,00	1.350,00	1.330,00

TABELLA DI VALUTAZIONE



Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		135.000,00	135.000,00	133.000,00
Data [mesi]		2.812,50	1.012,50	1.440,83
Prezzo unitario		3.985,71	12.557,14	38.271,43
Stato di Manutenzione		15.000,00	0,00	-15.000,00
Livello di piano		-5.400,00	-2.700,00	-3.990,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>151.398,21</b>	<b>145.869,64</b>	<b>153.722,26</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **150.330,04**

Divergenza: 5,11% < **5%**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,72	x	1.158,88	=	<b>144.535,51</b>
Valore superficie accessori:	5,00	x	1.158,88	=	<b>5.794,40</b>
					<b>150.329,91</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.329,91**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.329,91**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### 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	124,72	5,00	150.329,91	150.329,91
				<b>150.329,91 €</b>	<b>150.329,91 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.329,91**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 35.242,86**

Arrotondamento del valore finale: **€. 87,05**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.000,00**

**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: **€. 85.500,00**

data 14/05/2025

il tecnico incaricato  
geometra Melania Attanasio

