



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa DIANA BORSI

CUSTODE:

D.ssa ROBERTA COSTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simona Zanardini

CF: ZNRSMN70R60A122C

con studio in ALASSIO (SV) Via Croce Bianca 23

telefono: 0182640250

email: archizan@tiscali.it

PEC: simona.zanardini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a ALASSIO (SV) Via Privata Ciccione 32 int.11, quartiere Fenarina per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

alloggio quadrilocale in condominio pluripiano con ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 11, ha un'altezza interna di mt.3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 682 sub. 17 (catasto fabbricati) allegato 1-2

scheda SV0000731 del 08/01/2024 a firma geom. R.Gaudino (allegato3),

categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 916,71 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Ciccione 32, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n.SV0000731 del 08.01.2024

Coerenze: alloggio int.12, vano scala condominiale e vano ascensore, alloggio int.10, muri perimetrali di facciata su area mapp.682.

L'intero edificio sviluppa 5 piani (oltre un volume sottotetto), 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 336.073,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 285.662,87
Data di conclusione della relazione:	29/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/12/2019, con scadenza il 30/11/2023, registrato il 04/12/2019 a Albenga ai nn. TLD serie 3T n.6006 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €.9.000,00/anno (allegato 4).

Proroga contratto (fino al 30.11.2027) con comunicazione all'Agenzia delle Entrate prot.23121912200559356 del 19/12/2023.

Si osserva che, dalle informazioni acquisite, il canone di locazione sopra riportato, come da Ordinanza 14.10.2025 nella proc.es.mob. 680/2025 + 815/2025, è stato assegnato ai creditori precedenti della procedura di cui sopra.

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:

(allegato 5)

ipoteca volontaria,

stipulata il 30/06/2010 a firma di Not. L.Vercellotti ai nn. 1.338/1.075 di repertorio, iscritta il 20/07/2010 a Finale Ligure ai nn. 8.701/1.318, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 440.000,00.

Importo capitale: €. 220.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca giudiziale,

stipulata il 16/02/2016 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 834/2.016 di repertorio, iscritta il 13/05/2016 a Finale Ligure ai nn. 4.969/637, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 250.000,00.

Importo capitale: €. 173.501,60.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva unitamente ad altri beni.

ipoteca giudiziale,

stipulata il 02/05/2014 a firma di Tribunale di Alessandria ai nn. 764 di repertorio, iscritta il 24/06/2025 a Finale Ligure ai nn. 7.451/749, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 20.000,00.

Importo capitale: €. 8.804,51.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva unitamente ad altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento,

stipulato il 02/08/2018 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 2.637 di repertorio, trascritto il 10/08/2018 a Finale Ligure ai nn. 9.475/7.192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura esecutiva (sub.17).

pignoramento,

stipulato il 23/01/2026 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 321 di repertorio, trascritto il 12/02/2026 a Finale Ligure ai nn. 1.593/1.356, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.220,76
Millesimi condominiali:	56,49/1000
Ulteriori avvertenze:	generali
Millesimi - spese scala 72,60	
Millesimi - spese ascensore 169,47	
Regolamento di condominio in allegato (allegati 6-7-8).	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

(dal 30/06/2010) per la quota di 1/1 p.p.,

in forza di atto di compravendita stipulato il 30/06/2010 a firma di Not. L.Vercellotti ai nn. 1.337/1.074 di repertorio, trascritto il 20/07/2010 a Finale Ligure ai nn. 8.700/6.179 (allegato 9).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(dal 10/07/1973 fino al 27/12/1991) per la quota di 1/1 p.p.

in forza di atto di compravendita stipulato il 10/07/1973 a firma Not. P.Sibelli ai nn.63.970, trascritto il 28/07/1973 a Finale Ligure ai nn. 8.669/7.430.

Nominativo estratto dall'atto d'acquisto in capo all'esecitata e dalla visura storica catastale, differente da quanto riportato nella certificazione notarile.

***** DATO OSCURATO *****

società costruttrice

(fino al 10/07/1973).

***** DATO OSCURATO *****

(dal 27/12/1991 fino al 28/03/2008),

in forza di atto di compravendita stipulato il 27/12/1991 a firma di Not. F.Savastano ai nn. 34.020 di repertorio, trascritto il 13/01/1992 a Finale Ligure ai nn. 739/671.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva sub.6 e sub.17.

***** DATO OSCURATO *****

(dal 28/03/2008 fino al 30/06/2010) per la quota di 1/1 p.p.,

in forza di atto di compravendita stipulato il 28/03/2008 a firma di Not. E. Valentino ai nn. 43.403/23082 di repertorio, trascritto il 09/04/2008 a Finale Ligure ai nn. 4.318/2.923.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

(allegato 10)

Licenza edilizia N. 432/1968 e successive varianti,

intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione edificio "B" su area in via privata da Via Neghelli (fgl.25/A mapp.606/c), presentata il 22/05/1968, rilasciata il 20/08/1968 con il n. 15.795 di protocollo (allegato 11).

Voltura del titolo edilizio a ***** DATO OSCURATO ***** prot.19.780 del 22/11/1968.

1° Variante in corso d'opera n.20/69 - prot.501 del 13/01/1970 (allegato 12)

2° Variante in corso d'opera n.19/70 - prot.7.693 del 11/07/1970 (allegato 13)

Agibilità prot.960/1973 del 18/05/1973 (allegato 14).

Concessione edilizia in sanatoria N. 995/1997 e successive varianti,

intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di regolarizzazione parti condominiali, presentata il 29/09/1986 con il n. 24.530 di protocollo, rilasciata il 22/04/1997 con il n. 9.652 di protocollo - pratica Condonò edilizio n.3990 - (allegato 15).

Segnalazione Certificata di Inizio Attività per sanatoria opere coeve all'edificazione N. 1159/2024 e successive varianti,

per lavori di diversa distribuzione interna e modifica delle bucature esterne, presentata il 11/01/2024 con il n. 1159 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile int.11 (allegato 16).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Vedi conformità urbanistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra la planimetria catastale e la restituzione grafica dello stato attuale non si rilevano difformità fiscalmente rilevanti.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal confronto tra la planimetria allegata alla SCIA 1159/2024 e la restituzione grafica dello stato attuale non si rilevano evidenti difformità nella consistenza e conformazione.

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

BENI IN ALASSIO VIA PRIVATA CICCIONE 32 INT.11, QUARTIERE FENARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a ALASSIO (SV) Via Privata Ciccione 32 int.11, quartiere Fenarina per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

alloggio quadrilocale in condominio pluripiano con ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 11, ha un'altezza interna di mt.3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 682 sub. 17 (catasto fabbricati) allegato 1-2

scheda SV0000731 del 08/01/2024 a firma geom. R.Gaudino (allegato3),

categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 916,71 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Ciccione 32, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n.SV0000731 del 08.01.2024

Coerenze: alloggio int.12, vano scala condominiale e vano ascensore, alloggio int.10, muri perimetrali di facciata su area mapp.682.

L'intero edificio sviluppa 5 piani (oltre un volume sottotetto), 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Alassio, in un'area a prevalente destinazione residenziale denominata Fenarina. Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/commerciale/turistica. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante TPL Linea Andora Finale -
mt.400,00
autostrada distante A10 - casello Albenga 9 Km.
ferrovia distante Linea Genova-XXmiglia
staz.Alassio 1Km.

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cond. San Francesco è ubicato in fregio a Via Privata Ciccione, nel quartiere Fenarina del Comune di Alassio. Si eleva su 4 piani fuori terra oltre ad un volume sottotetto con struttura portante in c.a., copertura a falde con manto in tegole, prospetti intonacati e tinteggiati: ospita unità commerciali e magazzini al p.t., unità abitative ai livelli soprastanti, verticalmente distribuiti da una corpo scala a doppia rampa e da un vano ascensore. Il condominio dispone di impianto citofonico.

L'appartamento in oggetto è ubicato al 3° piano e contraddistinto con l'int.11. E' composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, due camere, rip. e wc-d, per una superficie netta calpestabile di mq.83,32, oltre a 2 balconi per complessivi mq.93,64 di superficie lorda convenzionale commerciale (allegato 17).

Le finiture sono di tipo comune: pareti intonacate e tinteggiate, soffitti piani intonacati e tinteggiati, pavimenti nei vani principali in piastrelle di materiale ceramico 32x32, 33x20 nel wc-d, così come il rivestimento del medesimo ambiente ad h.2,30; serramenti in legno con doppia finestra esterna in alluminio e sistema di oscuramento avvolgibile in plastica con azionamento elettrico; porte interne in legno e vetro ad anta battente (scorrevole nel rip. e wc-d, a doppia anta nel corridoio), portone d'ingresso ad anta battente di tipo blindato; apparecchi igienico sanitari: bidet e wc a terra con cassetta di scarico interno muro, doccia con box, lavabo su mobile (fornito dal conduttore); impianti tecnologici: elettrico funzionante, idrico di adduzione e scarico funzionante e allacciato alla rete di distribuzione e raccolta comunale (contattore nel vano scala condominiale), riscaldamento autonomo a gas con calderina in nicchia esterna e radiatori in alluminio opportunamente disposti negli ambienti (nel wc-d presenza di scaldia salviette); piano cottura in cucina alimentato a gas, lavatrice in wc-d. Di nessun impianto è stato dimostrato il funzionamento, ne fornito il certificato di conformità o di regolare esecuzione; tutti gli impianti sono da revisionare per verifica di conformità alla normativa di settore. Complessivamente considerato l'immobile si presenta in buono stato d'uso e manutentivo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	93,64	x	100 %	=	93,64
Totale:	93,64				93,64

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Alloggio 2° piano con ascensore

Indirizzo: Alassio Via Neghelli

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 370.000,00 pari a 3.394,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento con box auto

Indirizzo: Alassio Via Privata Neghelli

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 3.900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 378.300,00 pari a 3.783,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento 2°p senza ascensore

Indirizzo: Alassio Via Neghelli

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 335.000,00 pari a 4.785,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 324.950,00 pari a 4.642,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento 3°p. senza ascensore

Indirizzo: Alassio Via Neghelli

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 269.000,00 pari a 3.362,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento 3°p. con ascensore
Indirizzo: Alassio Via Neghelli
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo: 330.000,00 pari a 3.975,90 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (abitazioni civili in stato conservativo normale in zona C1)
(31/12/2025)

Valore minimo: 3.700,00

Valore massimo: 5.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore in comune commercio del bene in oggetto la scrivente ha condotto una prima analisi di mercato e, accertata la presenza in esso di beni simili oggetto di recenti contrattazioni, ha ritenuto applicabile il metodo di stima diretta per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta al quartiere urbano della Fenarina, la scrivente ha svolto una seconda e più approfondita ricerca per individuare beni simili e, rilevate le caratteristiche intrinseche, estrinseche e le dotazioni che concorrono alla formazione del valore, ha creato una scala comparativa, stimando in conclusione un valore medio unitario di €.3.700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,64	x	3.700,00	=	346.468,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 346.468,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 346.468,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	93,64	0,00	346.468,00	346.468,00
				346.468,00 €	346.468,00 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione: **€. 10.394,04**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 336.073,96**

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: **€. 285.662,87**

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: **€. 214.247,15**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a ALASSIO (SV) Via Privata Ciccione 32 int.12, quartiere Fenarina per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento quadrilocale in condominio pluripiano con ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, int.12, ha un'altezza interna di m.3,00 (circa).

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 682 sub. 18 (catasto fabbricati) allegato 1-18

scheda SV0000769 del 08/01/2024 a firma geom. R.Gaudino (allegato 19)

categoria A/3 classe 2, consistenza 5 vani, rendita 916,71 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Ciccione n.32, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni prot. SV0000769 del 08/01/2024.

Coerenze: alloggio int.11, vano scala condominiale, muri perimetrali di facciata su area mapp.682.

L'intero edificio sviluppa 5 piani (oltre un volume sottotetto), 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1972.

B

Cantina a ALASSIO Via Privata Ciccione 32, quartiere Fenarina, della superficie commerciale di **9,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale cantina al piano S1 di fabbricato in condominio pluripiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,59 m.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 682 sub. 6 (catasto fabbricati) allegato 1-20,

scheda 0692451 del 30/01/1973 a firma Geom. T.Musso (allegato 21).

categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Ciccione, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico 30/06/1987

Coerenze da planimetria catastale: terrapieno, vano comune, scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani (oltre un volume sottotetto), 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,54 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 328.076,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 278.865,04
Data di conclusione della relazione:	29/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sub.18

Alla data del sopralluogo l'immobile int.12 sub.18 risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2024, **con scadenza il 31/03/2028**, registrato il 04/04/2024 a Albenga ai nn. TLD24T001781000OF.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale, con l'importo dichiarato di 10.200,00 (allegato 22).

Si osserva che, dalle informazioni acquisite, il canone di locazione sopra riportato, come da Ordinanza 14.10.2025 nella proc.es.mob. 680/2025 + 815/2025, è stato assegnato ai creditori procedenti della procedura di cui sopra.

Sub.6

Alla data del sopralluogo la cantina sub.6 risultava in uso al vecchio proprietario *** DATO OSCURATO *** , senza titolo d'occupazione.

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:

(allegato 23-24)

ipoteca volontaria,

stipulata il 30/06/2010 a firma di Not. L.Vercellotti ai nn. 1.338/1.075 di repertorio, iscritta il 20/07/2010 a Finale Ligure ai nn. 8.701/1.318, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 440.000,00.

Importo capitale: €. 220.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva

ipoteca giudiziale,

stipulata il 16/02/2016 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 834/2.016 di repertorio, iscritta il 13/05/2016 a Finale Ligure ai nn. 4.969/637, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 250.000,00.

Importo capitale: €. 173.501,60.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva unitamente ad altri beni.

ipoteca giudiziale,

stipulata il 02/05/2014 a firma di Tribunale di Alessandria ai nn. 764 di repertorio, iscritta il 24/06/2025 a Finale Ligure ai nn. 7.451/749, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 20.000,00.

Importo capitale: €. 8.804,51.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva unitamente ad altri beni.

ipoteca amministrativa,

stipulata il 08/11/2021 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 2.059/121 di repertorio, iscritta il 09/11/2021 a Finale Ligure ai nn. 14.212/1454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo (allegato 24 bis).

Importo ipoteca: €. 417.778,82.

Importo capitale: €. 208.889,41.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva sub.18 e sub.6 unitamente ad altri beni.

Si osserva che tale formalità è stata omessa dalla Certificazione notarile depositata nel fascicolo della presente procedura.

ipoteca amministrativa,

stipulata il 11/07/2025 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 2.978/125 di repertorio, iscritta il 14/07/2025 a Finale Ligure ai nn. 8.462/849, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo (allegato 24 ter).

Importo ipoteca: €. 146.942,90

Importo capitale: €. 73.471,45.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva sub.18 e sub.6 unitamente ad altri beni.

Si osserva che tale formalità è stata omessa dalla Certificazione notarile depositata nel fascicolo della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento,

stipulato il 23/01/2026 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 321 di repertorio, trascritto il 12/02/2026 a Finale Ligure ai nn. 1.593/1.356, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

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:	€. 1.035,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.180,24
Ulteriori avvertenze:	
Millesimi - spese generali: 55,58/1000 alloggio - 3,30/1000 cantina	
Millesimi - spese scala: 72,05/1000 alloggio	
Millesimi - spese ascensore 166,74/1000 alloggio	
Regolamento di condominio in allegato (allegato 6-7-8)	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

(dal 30/06/2010) per la quota di 1/1 p.p.,

in forza di atto di compravendita stipulato il 30/06/2010 a firma di Not. L.Vercellotti ai nn. 1.337/1.074 di repertorio, trascritto il 20/07/2010 a Finale Ligure ai nn. 8.700/6.179 (allegato 9).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 04/10/1996) per la quota di 1/1 p.p. del sub.18.

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 27/12/1991) per la quota di 1/1 p.p. del sub.6.

*** DATO OSCURATO ***

(dal 04/10/1996 fino al 28/03/2008) per la quota di 1/1 p.p. del sub.18,

in forza di atto di compravendita stipulato il 04/10/1996 a firma di Not. E.Valentino ai nn. 621 di repertorio, trascritto il 12/10/1996 a Finale Ligure ai nn. 7.474/5.912.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di procedura esecutiva.

*** DATO OSCURATO ***

(dal 27/12/1991 fino al 28/03/2008) per la quota di 1/1 p.p. del sub.6,

in forza di atto di compravendita stipulato il 27/12/1991 a firma di Not. F.Savastano ai nn. 34.020 di repertorio, trascritto il 13/01/1992 a Finale Ligure ai nn. 739/671.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva sub.6 e sub.17.

*** DATO OSCURATO ***

(dal 28/03/2008 fino al 30/06/2010) per la quota di 1/1 p.p., del sub.6 e del sub.18,

in forza di atto di compravendita stipulato il 28/03/2008 a firma di Not. E. Valentino ai nn. 43.403/23082 di repertorio, trascritto il 09/04/2008 a Finale Ligure ai nn. 4.318/2.923.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

Si rilevano delle incongruità tra i passaggi di proprietà citati nell'atto di provenienza

Not.Vercellotti rep.1337/1074 (allegato 9) e quanto riportato nella Certificazione notarile depositata nel fascicolo della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

(allegato 10)

Licenza edilizia N. 432/1968 e successive varianti,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio "B" su area in via provata da Via Neghelli (fgl.25/A mapp.606/c), presentata il 22/05/1968, rilasciata il 20/08/1968 con il n. 15.795 di protocollo (allegato 11).

Voltura del titolo edilizio a *** DATO OSCURATO *** prot.19.780 del 22/11/1968.

1° Variante in corso d'opera n.20/69 - prot.501 del 13/01/1970 (allegato 12).

2° Variante in corso d'opera n.19/70 - prot.7.693 del 11/07/1970 (allegato 13).

Agibilità prot.960/1973 del 18/05/1973 (allegato 14).

Concessione edilizia in sanatoria N. 995/1997 e successive varianti,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di regolarizzazione parti condominiali, presentata il 29/09/1986 con il n. 24.530 di protocollo, rilasciata il 22/04/1997 con il n. 9.652 n.995 di protocollo (allegato 15).

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria di opere coeve all'edificazione N. 1290/2024,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione interna e modifica delle bucatore esterne, presentata il 11/01/2024 con il n. 1290 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile int 12 (allegato 25).

Integrazione prot.3.988 del 05/02/2024 (allegato 26).

Comunicazione Opere interne realizzate ante 17/03/1985 N. 4005/2024,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 05/02/2024 con il n. 4005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile int.12 (allegato 27).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Vedi conformità urbanistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra le planimetrie catastali e la restituzione grafica dello stato attuale non si rilevano difformità fiscalmente rilevanti.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il Giudizio di conformità edilizio-urbanistica è formulato sulla base delle risultanze delle ricerche effettuate presso l'U.T. comunale e dell'analisi dei fascicoli d'archivio mostrati alla scrivente. L'eventuale esistenza di ulteriori pratiche o di elaborati aggiuntivi alle pratiche visionate potrebbe modificare il giudizio espresso.

Alloggio sub.18

Dal confronto tra le planimetrie allegate alla SCIA 1290/2024 con integrazione prot.3988 /2024, alla Comunicazione di avvenute opere interne 4005/2024 con la restituzione grafica dello stato attuale non si rilevano evidenti difformità nella consistenza e conformazione dell'alloggio int.12.

Cantina sub.6

Dal confronto tra le planimetrie allegate alla L.E. n.432/1968 e successive varianti con il rilievo dello stato attuale si rileva quanto segue:

la cantina non era prevista nel titolo promigênio, ma viene rappresentata negli elaborati grafici allegati alla 1ª variante 20/69, vano della dimensione planimetrica di m.1,70 x m.4,70, difforme pertanto dalla consistenza effettivamente realizzata e con variazioni dimensionali (seppur di minima consistenza) eccedenti le tolleranze di legge. Trattandosi di intervento eseguito in parziale difformità dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della L.28.01.1977 n.10 e realizzato come variante in corso d'opera, può essere regolarizzato mediante SCIA in sanatoria.

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

Costo presunto per la regolarizzazione (spese tecniche, oblazione etc.): €.4.000,00.

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

BENI IN ALASSIO VIA PRIVATA CICCIONE 32 INT.12, QUARTIERE FENARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a ALASSIO (SV) Via Privata Ciccione 32 int.12, quartiere Fenarina per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento quadrilocale in condominio pluripiano con ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, int.12, ha un'altezza interna di m.3,00 (circa).

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 682 sub. 18 (catasto fabbricati) allegato 1-18

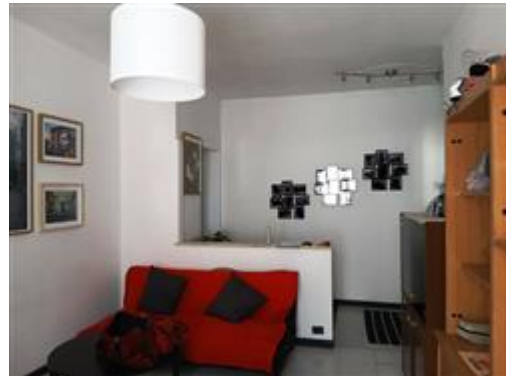
scheda SV0000769 del 08/01/2024 a firma geom. R.Gaudino (allegato 19)

categoria A/3 classe 2, consistenza 5 vani, rendita 916,71 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Ciccione n.32, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni prot. SV0000769 del 08/01/2024.

Coerenze: alloggio int.11, vano scala condominiale, muri perimetrali di facciata su area mapp.682.

L'intero edificio sviluppa 5 piani (oltre un volume sottotetto), 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Alassio, in un'area a prevalente destinazione residenziale denominata Fenarina. Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/commerciale /turistica. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante TPL linea Andora-Finale Ligure
mt.400

autostrada distante A10 - casello Albenga 9 Km.

ferrovia distante Linea Genova-XXmiglia
staz.Alassio 1Km.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cond. San Francesco è ubicato in fregio a Via Privata Ciccione, nel quartiere Fenarina del Comune di Alassio. Si eleva su 4 piani fuori terra oltre ad un volume sottotetto con struttura portante in c.a., copertura a falde con manto in tegole, prospetti intonacati e tinteggiati: ospita unità commerciali e magazzini al p.t., unità abitative ai livelli soprastanti, verticalmente distribuiti da una corpo scala a doppia rampa e da un vano ascensore. Il condominio dispone di impianto citofonico.

L'appartamento in oggetto è ubicato al 3° piano e contraddistinto con l'int.12. E' composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, due camere, e wc-d, per una superficie netta calpestabile di mq.79,40, oltre a 2 balconi per complessivi mq.88,68 di superficie lorda convezionale commerciale (allegato 28).

Le finiture sono di tipo comune: pareti intonacate e tinteggiate, soffitti piani intonacati e tinteggiati, pavimenti nei vani principali in piastrelle di materiale ceramico 33x33, 31,5x31,5, 15x15, rivestimento nel wc-d 33x23 ad h.2,12; serramenti in legno e sistema di oscuramento avvolgibile in plastica; porte interne in legno e vetro stile inglese ad anta battente; apparecchi igienico sanitari: bidet e wc sospesi con cassetta di scarico interno muro, doccia con box, lavabo su mobile (ripiano in marmo rotto); impianti tecnologici: elettrico funzionante in parte sotto-traccia in parte esterno, idrico di adduzione e scarico funzionante e allacciato alla rete di distribuzione e raccolta comunale (contattore nel vano scala condominiale), riscaldamento autonomo a gas con calderina in nicchia esterna e radiatori in alluminio/acciaio opportunamente disposti negli ambienti. Di nessun impianto è stato dimostrato il funzionamento, nè fornito il certificato di conformità o di regolare esecuzione; tutti gli impianti sono da revisionare per verifica di conformità alle normative di settore e della sicurezza. Complessivamente considerato l'immobile si presenta in normale stato d'uso e manutentivo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	88,68	x	100 %	=	88,68
Totale:	88,68				88,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/06/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: Alloggio 2° piano con ascensore
Indirizzo: Alassio Via Neghelli
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 370.000,00 pari a 3.394,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/06/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento con box auto
Indirizzo: Alassio Via Privata Neghelli
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 3.900,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 378.300,00 pari a 3.783,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/06/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento 2°p senza ascensore
Indirizzo: Alassio Via Neghelli
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 335.000,00 pari a 4.785,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 324.950,00 pari a 4.642,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/06/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento 3°p. senza ascensore
Indirizzo: Alassio Via Neghelli
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 269.000,00 pari a 3.362,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/06/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento 3°p. con ascensore
Indirizzo: Alassio Via Neghelli
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo: 330.000,00 pari a 3.975,90 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (abitazioni civili in stato conservativo normale in zona C1) (31/12/2025)

Valore minimo: 3.700,00

Valore massimo: 5.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore in comune commercio del bene in oggetto la scrivente ha condotto una prima analisi di mercato e, accertata la presenza in esso di beni simili oggetto di recenti contrattazioni, ha ritenuto applicabile il metodo di stima diretta per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta al quartiere urbano della Fenarina, la scrivente ha svolto una seconda e più approfondita ricerca per individuare beni simili e, rilevate le caratteristiche intrinseche, estrinseche e le dotazioni che concorrono alla formazione del valore, ha creato una scala comparativa, stimando in conclusione un valore medio unitario di €3.700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,68 x 3.700,00 = **328.116,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per stato di occupazione	-9.843,48

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 318.272,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 318.272,52**

BENI IN ALASSIO VIA PRIVATA CICCIONE 32 INT.12, QUARTIERE FENARINA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

Cantina a ALASSIO Via Privata Ciccione 32, quartiere Fenarina, della superficie commerciale di **9,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale cantina al piano S1 di fabbricato in condominio pluripiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,59 m.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 682 sub. 6 (catasto fabbricati) allegato 1-20,

scheda 0692451 del 30/01/17973 a firma Geom. T.Musso (allegato 21).

categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Ciccione, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico 30/06/1987

Coerenze da planimetria catastale: terrapieno, vano comune, scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani (oltre un volume sottotetto), 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Alassio, in un'area a prevalente destinazione residenziale denominata Fenarina. Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/commerciale/turistica. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autobus distante TPL linea Andora-Finale Ligure
mt.400

nella media

autostrada distante A10 - casello Albenga 9 Km.

nella media

ferrovia distante Linea Genova-XXmiglia
staz.Alassio 1Km.

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale unico dalla conformazione rettangolare posto al pS1 del fabbricato denominato Cond. San Francesco ed accessibile mediante scala ad "L", a scendere dall'ingresso condominiale c.n.32. Si estende su una superficie netta di circa mq.9 (allegato 29), presenta pavimento in piastrelle di graniglia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porta d'ingresso ad anta battente in ferro. E' presente una piccola buca di areazione indiretta (verso il vano scala condominiale) in prossimità della porta d'ingresso. Dispone di impianto elettrico con punto luce allacciato all'utenza condominiale (dichiarazione dell'occupante): non è stato prodotto certificato di conformità o collaudo; l'impianto deve essere revisionato per adeguamento alle normative di sicurezza.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	9,86	x	100 %	=	9,86

Totale:	9,86	9,86
----------------	-------------	-------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2026

Fonte di informazione: stima immobiliare in proc.es.

Descrizione: cantine

Indirizzo: Alassio Via Neghelli

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.691,25 pari a 988,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (31/12/2026)

Offerta: magazzini in stato conservativo normale in zona OMI C1 del Comune di Alassio

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore in comune commercio del bene in oggetto la scrivente ha condotto una prima analisi di mercato e, accertata la presenza in esso di beni simili oggetto di recenti contrattazioni, ha ritenuto applicabile il metodo di stima diretta per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta al quartiere urbano della Fenarina, la scrivente ha svolto una seconda e più approfondita ricerca per individuare beni simili e, rilevate le caratteristiche intrinseche, estrinseche e le dotazioni che concorrono alla formazione del valore, ha creato una scala comparativa, stimando in conclusione un valore medio unitario di €1.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,86	x	1.400,00	=	13.804,00
-------------------------------	------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 13.804,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 13.804,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	88,68	0,00	318.272,52	318.272,52
B	cantina	9,86	0,00	13.804,00	13.804,00
				332.076,52 €	332.076,52 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 328.076,52**

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: **€. 278.865,04**

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: **€. 209.148,78**

data 29/06/2026

il tecnico incaricato
Simona Zanardini