



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

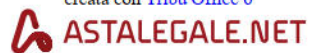
GIUDICE:

Dott. Davide Atzeni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pietro Pagliaro

CF:PGLPTR76S02I480V

con studio in ALBISOLA MARINA (SV) Piazza Sant'Antonio 10A

telefono: 3929981494

email: infogpingegneria@gmail.com

PEC: pietro.pagliaro0@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LOANO via Antonio Ghilini 18, della superficie commerciale di **77,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mansarda sita nel centro storico del Comune di Loano, vicinissima alla passeggiata lungomare e alle spiagge, inserita in un edificio residenziale condominiale, privo di ascensore.

L'abitazione ha accesso al piano terzo, composto dalla zona di ingresso con scala interna per l'ascesa al piano superiore sottotetto, composto quest'ultimo da un ampio soggiorno con angolo cottura, con annesso un terrazzo a tasca che si affaccia sulla via Ghilini, da un disimpegno/antibagno e bagno e da altro ampio disimpegno dal quale si accede alle attuali cameretta, camera principale e secondo bagno.

Lo scrivente precisa che l'attuale configurazione delle camere e del disimpegno non coincide con quanto previsto nei progetti originari, che prevedevano un'unica camera da letto e una diversa distribuzione degli spazi interni e della posizioni delle porte di accesso ai vani interni (camere e bagno).

L'abitazione è servita da impianto autonomo per la produzione dell'acqua calda sanitaria e di impianto autonomo di climatizzazione con split a parete pensili. Nei bagni sono collocati scaldasalviette elettrici ad elementi orizzontali tubolari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e sottotetto (4), ha un'altezza interna di 2,60 (media). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 278 sub. 14 graffato al mappale 279 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Ghilini n. 18 Piano 4, piano: terzo e sottoetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 20/03/2024 Pratica n. SV0022042 in atti dal 20/03/2024 Variazione Toponomastica (n. 22042.1/2024)

Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico, dai titoli di provenienza, dalle tabelle millesimali e dal sopralluogo in sito), al piano terzo con alloggio Fg. 18 mapp. 279 sub. 11, vano scala condominiale e altro alloggio Fg. 18 mapp. 278 sub. 10. Al piano sottotetto, altra u.i.u. del del foglio 18 mappale 276, sottotetto fronte via A. Ghilini, altra u.i.u. del del foglio 18 mappale 280 e sottotetto

L'unità immobiliare in esame è così censita a seguito di: a)- denuncia di frazionamento [e fusione] per trasferimento di diritti-ampliamento e cambio di destinazione da magazzino ad abitazione num. 2799.1/2000 del 22-9-2000 – Pratica n. 143644, in atti meccanizzati catastali da pari data riguardante i locali magazzino precedentemente censiti (ed ora soppressi tecnicamente) al foglio 18 mappale 278 sub. 9 cat. C/2 classe 1 mq. 103 ed al foglio 18 mappale 279 sub. 10 cat. C/2 classe 1[^] mq. 35; con relativo classamento validato in cat. A/3 classe 2 vani 3,5 e rendita Euro 426,08; con le precisazioni: *che il mappale 278 sub 9 cat. C/2 classe 1[^] mq. 103 risultava così censito a seguito di denuncia di variazione per frazionamento n. 2815.1/1997 del 16-6-1997, riguardante l'originario mappale 278 sub. 3, Via Ghilini Antonio n. 18, piano 2 [e 3] cat. A/4 classe 1 vani 4 (= appartamento con annessa soffitta) già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 30-6-1987; *che il



mappale 279 sub 10 cat. C/2 classe 1^a mq. 35 risultava così censito a seguito di denuncia di variazione per unità edificate in sopraelevazione afferenti all'immobile censito al foglio 18 mappale 279 sub. 3, n. 1762.1/1999 del 20-4-1999; b)- successiva denuncia di variazione per esatta rappresentazione dei dati metrici n. 145.1/2001 del 9-1-2001 – Pratica n. 5007, in atti catastali meccanizzati da pari data, non comportante variazioni di consistenza e di classamento; c)- successiva denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione n. 1163.1/2002 del 23-4-2002 – Pratica n. 74284, i cui dati di classamento e rendita catastale proposti in cat. A/3 classe 2 vani 3,5 e rendita di Euro 497.09 sono stati validati con pratica n. 158758 in atti meccanizzati catastali dal 12-9-2002; d)- successiva denuncia di variazione toponomastica richiesta dal Comune num. 51612.1/2011 del 9-8-2011 – Pratica n. SV0156851, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui è stato modificato l'indirizzo da "Via Antonio Ghilini n. 18, piano 4" a "Via Ghilini Antonio n. 18 piano 4" ed invariato il resto; e)- successiva denuncia di variazione toponomastica d'Ufficio num. 22042./2024 del 20-3-2024 – Pratica n. SV0022042, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui è stato modificato l'indirizzo da "Via Ghilini Antonio n. 18, piano 4" a nuovamente "Via Antonio Ghilini n. 18 piano 4" ed invariato il resto

Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,06 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 228.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.565,00
Data di conclusione della relazione:	23/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 01/12/2011, con scadenza il 30/11/2029, registrato il 23/12/2011 a Albenga ai nn. 7252/53 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4.800,00 euro/anno.

*** DATO OSCURATO *** Lo scrivente rileva che l'accesso presso il bene in esame è stato consentito dall'esecutato, sig. *** DATO OSCURATO *** , il quale ha accompagnato il sottoscritto ctu all'interno dell'alloggio e ha consegnato il contratto di locazione con la relativa ricevuta di registrazione. Nell'occasione la conduttrice si è allontanata dall'abitazione, consentendo la ricognizione dei luoghi.

NUOVO QUESITO - DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Premesso che lo stato di occupazione è stato correttamente considerato nella perizia di stima, depositata nei corretti termini il 24 aprile u.s. e preso atto che nell'udienza del 26 maggio 2026 il Giudice ha affidato allo scrivente tecnico un **nuovo quesito** e precisamente ha disposto "[...] che il



CTU nominato depositi, entro 30 giorni da oggi, un'integrazione dell'elaborato peritale nella quale venga indicato il valore locativo del compendio immobiliare oggetto della presente procedura [...]", il sottoscritto Ing. Pietro Pagliaro relaziona quanto segue, integrando la perizia di stima già versata nel fascicolo di casua.

Innanzitutto lo scrivente tecnico richiama i criteri di valutazione già indicati a seguito per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, avvicinando nuovamente le fonti di informazioni all'analisi in esame, e tutte le considerazioni già argomentate e trattate nella perizia di stima

Premesso ciò,

valutata la pregevole posizione del bene pignorato, inserito nel centro storico di Loano, in posizione prossima "al mare",

considerato il fabbricato in cui ricade il bene in esame di fascia media, privo di ascensore e con un atrio e vano scale condominiali "poveri" nelle loro fattezze e finiture,

viste le caratteristiche dell'immobile nei termini degli attuali stati di conservazione e di distribuzione degli spazi interni, articolati su due distinti piani collegati tra loro da una scala interna, ma di fatto sviluppati interamente al piano sottotetto salvo il solo vano di ingresso posto al piano terzo, rendendo così più difficoltoso e faticoso l'arrivo nell'abitazione e quindi il suo godimento, essendovi di fatto un'ulteriore barriera architettonica;

lo scrivente perito estimatore determina il valore del canone di locazione mensile, nell'ipotesi di contratto di locazione annuale/lungo termine pari a **850,00 euro al mese**.

Il suddetto valore è coerente con le indicazioni estratte dal "Borsellino Immobiliare", fonte assunta altresì dal Creditore *** DATO OSCURATO *** (all. 2 Istanza Creditore), calate nella situazione in esame cioè di immobile inserito in un fabbricato di fascia media. Nel caso specifico il valore unitario medio locativo è pari a 10,70 euro/mq per mese e non pari al valore di zona generale pari 11,96 euro/mq per rmese assunto invece dalla parte procedente. Applicando il suddetto valore unitario di 10,70 euro/mq si determinerebbe un canone di locazione mensile pari a 824,00 euro.

Il possibile canone di locazione immobiliare è altresì congruo alle indicazioni derivate dagli annunci pubblicitari, fermo restando che occorre comunque sempre tener conto che i valori pubblicizzati costituiscono una "promessa" e non un dato certo di effettiva locazione.

L'ulteriore indicazione proposta dal Creditore, che ipotizza il valore unitario del canone di locazione a 12,00 euro/mq per mese, desunta dalla statistiche dell'operatore " *** DATO OSCURATO *** " (all. 3 Istanza Creditore), è una valutazione di carattere generale indicativa della decrescita del valore degli affitti nel 2026 (-4,53% a detta del soggetto di settore) rispetto all'ano precedente, ma che, a parere dello scrivente, non rileva la specificità del caso in esame.

Infatti le proposte inerenti ad alloggi di similari caratteristiche rispetto a quello pignorato e situati in medesimi ambiti di mercato premiano gli appartamenti inseriti in fabbricati muniti di ascensore e che hanno una distribuzione degli spazi interni più confacente, senza barriere architettoniche, ad esempio su un unico piano o su due piani entrambi pienamente vivibili.

Lo scrivente precisa che il valore ipotizzato dal Creditore di 12,00 euro /mq è semplicemente il canone medio anno 2025, derivato genericamente dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, decurtato della percentuale di diminuzione del canone di locazione (-4,53%).

Precisando invece i summenzionati dati statistici OMI - Agenzia delle Entrate dell'anno 2025 al caso in esame e, supponendo di mantenere la previsione di abbattimento del valore, proposta dalla fonte citata dal Creditore, si determinerebbe un valore unitario locativo pari a 11,64 euro/mq per mese e quindi un presunto valore del canone di affitto pari a circa 897,00 euro.

Pertanto mediando i valori sopra determinati dallo scrivente proprio sulle base delle fonti condivise dal Creditore, 824,00 euro/mese e 926 euro/mese, si determina il probabile valore di locazione pari a 860,00 euro al mese coerente con il canone di locazione sopra proposto dallo scrivente ctu pari a 850,00 euro/mese.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento delle trascrizioni e delle iscrizioni alla data del 11 marzo 2026 (ripetuta l'ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità per immobile in data 22 aprile 2026) in base alle risultanze dell'Ufficio del Territorio di Savona - Servizi di Pubblicità Immobiliare Sezione di Finale Ligure - provenienza ultraventennale.

PREGIUDIZI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI. DOMANDE GIUDIZIALI)

Richiamato quanto relazionato a margine degli atti di provenienza e che le ipoteche iscritte gravanti sull'immobile in oggetto prima dell'acquisto da parte del Sig. * DATO OSCURATO *** e successivamente contro lo stesso suddetto soggetto esecutato fino alla data del 13 giugno 2002 (ed anche ulteriormente fino alla data 17 settembre 2004 per altra ipoteca esattoriale iscritta al reg. part. 2764 tuttavia non gravante sull'immobile in oggetto ed in ogni caso annotata di cancellazione totale con formalità eseguita in data 3-12-2004 al reg. part. 1843), risultano annotate di cancellazione e/o prescritte in quanto NON rinnovate e precisamente:**

a)- l'ipoteca erariale iscritta a Finale Ligure il 12 febbraio 1988 ai nr. 1363/172, a favore dell'Erario dello Stato, per lire 17.800.000, costituita con atto del Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 14 gennaio 1988, registrato ad Albenga il successivo 2 febbraio al n. 147, non è stata rinnovata a sensi di legge contro il soggetto esecutato *** DATO OSCURATO *** e pertanto è in ogni caso prescritta.

b)- l'ipoteca volontaria iscritta a Finale Ligure in data 1-12-1995 al reg. part. 973, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 27-11-1995 rep. 82000, risulta annotata di cancellazione totale con formalità eseguita presso la Conservatoria RR.. II di Finale Ligure in data 13 agosto 1998 al reg. part. 585;

c)- l'ipoteca volontaria iscritta a Finale Ligure in data 5-3-1999 al reg. part. 356, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 3-3-1999 rep. 5444, anche annotato di restrizione beni in data 13-12-2000 al reg. part. 1182, risulta in ogni caso annotato di comunicazione num. 642 del 5-5-2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23-1-2023, con relativa cancellazione totale eseguita in data 6-5-2011 ai sensi dell'art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993, cosiddetta “Legge Bersani”;---

d)- l'ipoteca volontaria iscritta a Finale Ligure in data 13-6-2002 al reg. part. 944, a seguito di atto di concessione a garanzia di apertura di credito a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 11-6-2002 rep. 17215, risulta annotata di cancellazione totale con formalità eseguita presso la Conservatoria RR.. II di Finale Ligure in data 12 ottobre 2005 al reg. part. 2198;

Premesso quanto sopra descritto, lo scrivente ctu riporta che l'immobile in esame risulta gravato dai seguenti tre pregiudizi (= una iscrizione legale, una iscrizione volontaria in RINNOVAZIONE di precedente ipoteca ed il pignoramento di cui alla presente Procedura esecutiva) e precisamente:

1)- IPOTECA LEGALE, derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) **iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 26 agosto 2015 al reg. gen. 7962 e reg. part. 962**, in forza di altro atto (= atto amministrativo) della *** DATO OSCURATO *** . con sede in Milano (MI) in data 24-8-2015 rep. 1123/10315.

Iscrizione per Euro 135.775,50

Capitale: Euro 67.887,75

Tasso interesse annuo: ---

Tasso interesse semestrale: --

Interessi: ---

Spese:---

A favore (1/1 proprietà):

- *** DATO OSCURATO *** , con se in Milano (MI), c.f. *** DATO OSCURATO *** .



Contro (1/1 proprietà):

- *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***

SI riporta dalla nota di iscrizione legale quanto segue

Oggetto: unità negoziale 1[^] ed unica: immobile sito in Comune di LOANO (SV) e così censito al Catasto Fabbricati:

-foglio 18 mappale 278 sub. 14 graffato al mappale 279 sub. 12, nat. A3 – abitazione di tipo economico, consistenza: vani 3,5.

Dalla Sezione "D" della nota di iscrizione legale:

"[...] COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10376201400001173000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 17112014 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TL9 , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 23022012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TL9 , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 23022012 [...]"

2)- IPOTECA volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in 19 marzo 2025 al reg. gen. 2947 e reg. part. 290 IN RINNOVAZIONE di precedente ipoteca iscritta in data 18 aprile 2005 al reg. part. 1181, a seguito di atto di concessione a garanzia di apertura di credito a rogito Notaio * DATO OSCURATO *** di Alassio in data 13-4-2005 rep. 30846 racc. 14115, debitamente registrato.**

Iscrizione in rinnovazione (come per la ipoteca originaria) per Euro 880.000,00

Capitale (come per la ipoteca originaria) Euro 440.000,00

Tasso interesse annuo (come per la ipoteca originaria): 8,75%

Tasso interesse semestrale: --

Durata: 1 anni sei mesi 1 giorno (come per la ipoteca originaria),

A favore:

- *** DATO OSCURATO *** , con se in Genova (GE), c.f. *** DATO OSCURATO *** ;

relativamente alla unità negoziale 1[^] per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Contro:

- *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***

;

relativamente alla unità negoziale 1[^] per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Si riporta dalla nota di iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione quanto segue.

Oggetto: unità negoziale 1[^] ed unica: immobile sito in Comune di LOANO (SV) e così censito al Catasto Fabbricati:

-foglio 18 mappale 278 sub. 14 graffato al mappale 279 sub. 12, nat. A3 – abitazione di tipo economico, consistenza: vani 3,5, Via Antonio Ghilini n.c. 18, piano 4

Lo scrivente riporta dalla Sezioen "D" dalla nota di iscrizione volontaria in rinnovazione quanto segue:

"[...]"

CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 18-04-2005 AI NN. 5222/1181.IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: SI FA PRESENTE CHECON CONTRATTO DI CESSIONE CONCLUSO IN DATA 6 DICEMBRE 2017 AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, LA SOCIETA *** DATO OSCURATO *** HA ACQUISTATO PRO SOLUTO DA *** DATO OSCURATO *** TUTTI I CREDITI PER CAPITALE, INTERESSI (ANCHE DI MORA), SPESE EDALTRI ACCESSORI DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO (CHIROGRAFARI E IPOTECARI),APERTURE DI CREDITO E ALTRI RAPPORTI CONTRATTUALI DI DIVERSA NATURA E FORMA TECNICA. CHE IN RELAZIONE A DETTA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE E' STATO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. PARTE II N. 148 PARTE SECONDA DEL 16.12.2017 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE GAZZETTA UFFICIALE N. PARTE II N. 152 PARTE SECONDA DEL 28.12.2017 AVVISO DI CESSIONE PRO-SOLUTO AI SENSI DEGLI ART 4 E



7.1 DELLA LEGGE 30.04.1999 N. 130. IN DATA 03.12.2020 *** DATO OSCURATO *** HA CONCLUSO CON *** DATO OSCURATO *** . UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE E DELL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO, DI CUI E' STATO DATO AVVISO MEDIANTE PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 10.12.2020, PARTE II, N. 144 IN DATA 11.12.2020 *** DATO OSCURATO *** . HA CONCLUSO CON *** DATO OSCURATO *** UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE E DELL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO, DI CUI E' STATO DATO AVVISO MEDIANTE PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 15.12.2020, PARTE II, N. 146, FOGLIO DEGLI ANNUNZI COMMERCIALI. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 18-04-2005 AI NN. 5222/1181, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973.A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

[...]"

Il sottoscritto tecnico, per completezza di trattazione e migliore conoscenza, riporta altresì che la Sezione "D" della nota di ipoteca originaria (ora rinnovata, come sopra relazionato), iscritta a Finale Ligure in data 18-4-2005 al reg. gen. 5222 e reg. part. 1181, riportava quanto a seguito scritto.

"[...]"

LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA UN'APERTURA DI CREDITO UTILIZZABILE IN CONTO CORRENTE FINO ALL'IMPORTO DI EURO 440.000,00 (QUATTROCENTOQUARANTAMILA). IL FINANZIAMENTO E' REGOLATO (DAGLI ARTT. 38 E SEGG. DEL D.LVO. 1/9/1993 N. 385 IN PROSEGUITO DENOMINATO ANCHE T.U.), DAL CODICE CIVILE, DAI PATTI ED OBBLIGHI PORTATI DA QUESTO CONTRATTO. L'APERTURA DI CREDITO AVRA' LA DURATA DI 18 (DICOTTO) MESI PIU' 1 (UNO) GIORNO A PARTIRE DALLA DATA ODIERNA. TRASCORSO DETTO PERIODO, LA BANCA MEDESIMA POTRA' CONSENTIRE, A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA PROROGA DELL'UTILIZZO DELL'APERTURA DI CREDITO IN PAROLA SENZA NECESSITA' DI ALCUNA ULTERIORE FORMALITA'. L'APERTURA DI CREDITO POTRA' ESSERE UTILIZZATA TOTALMENTE O PARZIALMENTE. LA PARTE DEBITRICE POTRA' UTILIZZARE IL CREDITO IN UNA O PIU' VOLTE E, CON SUCCESSIVI VERSAMENTI RIPRISTINARE IN TUTTO OD IN PARTE L'ORIGINARIA DISPONIBILITA'. QUALORA A GARANZIA DEL PRESENTE FINANZIAMENTO VENGA CONCESSO IN IPOTECA UN IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE, L'UTILIZZO TOTALE O PARZIALE DELL'APERTURA DI CREDITO SARA' CONSENTITO DALLA BANCA IN BASE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI. PER QUANTO NON CONTEMPLATO DAL PRESENTE CONTRATTO IL FINANZIAMENTO SARA' REGOLATO DALLE CONDIZIONI E NORME VIGENTI PER I CONTI CORRENTI. E' A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE L'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AL D.P.R. 29/9/1973 N. 601, CHE VERRA' ADDEBITATA IN VIA IMMEDIATA AL CONTO CORRENTE APERTO A SUO NOME IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO. IL TASSO DELL'APERTURA DI CREDITO E' STABILITO NELLA MISURA DELL'8,75% (OTTO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO) ANNUO, OLTRE UNA COMMISSIONE DELLO 0,5% (ZERO VIRGOLA CINQUE PER CENTO) PER TRIMESTRE SOLARE O FRAZIONE DI TRIMESTRE DA CALCOLARSI SUL MASSIMO SCOPERTO DEL TRIMESTRE. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 117, COMMA 5 DEL D.L.G. 1/9/1993 N. 385 LA PARTE AFFIDATA PRENDE ESPRESSAMENTE ATTO CHE, IN RAPPORTO AL MUTARE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO, LE MISURE DEL TASSO DI INTERESSE E DELLA COMMISSIONE DI UTILIZZO SONO SUSCETTIBILI DI VARIAZIONE ANCHE INCREMENTATIVE. GLI INTERESSI E RELATIVE COMMISSIONI DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI ALLA FINE DI OGNI TRIMESTRE DI DURATA DEL FINANZIAMENTO. AI FINI DEL COMPUTO DEGLI INTERESSI I PERIODI TEMPORALI



INDICATI IN CONTRATTO SONO RIFERITI ALL'ANNO CIVILE (365 GIORNI O 366 GIORNI SEBISESTILE). IL RELATIVO IMPORTO, COSI' COME LIQUIDATO, SARA' ADDEBITATO DI VOLTA IN VOLTA SUL CONTO CORRENTE. QUALORA PERO' CON TALE ADDEBITO IL CREDITO DELLA BANCA VENISSE A SUPERARE LA SOMMA MASSIMA CONCESSA, LA PARTE DEBITRICE SARA' TENUTA A VERSARE L'ECCEDENZA ENTRO UN MESE DA OGNI SINGOLA SCADENZA. IN DIFETTO, A SEGUITO DELLA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, LA BANCA POTRA' RICHIEDERE ESECUTIVAMENTE IL PAGAMENTO INTEGRALE DI OGNI SOMMA ADESSA DOVUTA. QUALSIASI SPESA, TRIBUTO E QUANT'ALTRO EVENTUALMENTE ANTICIPATO DALLA BANCA PER EFFETTO DI QUESTO CONTRATTO SARA' ADDEBITATO AL CONTO CORRENTE. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE ED A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DI 3 (TRE) PUNTI IN PIU' DEL SAGGIO APPLICATO ALL'APERTURA DI CREDITO AL MOMENTO DELVERIFICARSI DELLA MORA. IN CASO DI SCADENZA O DI REVOCA DEL FINANZIAMENTO (OVVERO - IN CASO DI APERTURA DI CREDITO A CINQUE ANNI - ALLE SCADENZE INDICATE AL SUCCESSIVO ART. 2) LA PARTE DEBITRICE DOVRA' PAGARE ALLA BANCA SOVVENTRICE L'IMPORTO DEL SUO DEBITO PER CAPITALE, INTERESSI, COMMISSIONI, NONCHE' QUELLE IMPOSTE E TASSE CHE RISULTASSERO A SUO CARICO. OGNI ECCEZIONE ALLA RICHIESTA DI PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI CUI SOPRA, NON POTRA' ESSERE OPPOSTA DALLA PARTE DEBITRICE STESSA SE NON DOPO EFFETTUATO IL PAGAMENTO. IN CASO DI MANCATA OSSERVANZA ANCHE DI UNA SOLA DELLE CONDIZIONI E MODALITA' CONTENUTE NEL PRESENTE CONTRATTO LA BANCA AVRA' IL DIRITTO DI RITENERE RISOLTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1456 C. C. OVVERO DI FAR DECADERE LA PARTE DEBITRICE DAL BENEFICIO DI QUALSIASI TERMINE, CON TUTTE LE CONSEGUENZE PREVISTE DALL'ART. 1186 C.C.. CONSEGUENTEMENTE LA BANCA AVRA' IL DIRITTO DI PROMUOVERE SENZ'ALTRO GLI ATTI ESECUTIVI ONDE OTTENERE DALLA PARTE DEBITRICE L'IMMEDIATO PAGAMENTO DEL SUO CREDITO PER CAPITALE, INTERESSI, ACCESSORI E SPESE. PER GARANTIRE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE, IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, DELLE COMMISSIONI E DELL'IMPORTO DELLE IMPOSTE E TASSE DI CUI SOPRA ED IN GENERE L'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE COL PRESENTE ATTO, E COSI': - PER CAPITALE: EURO 440.000,00 (QUATTROCENTOQUARANTAMILA); -PER GLI INTERESSI COME DETERMINATI, PER INTERESSI MORATORI; PER SPESE GIUDIZIALI E DI COLLOCAZIONE, PER PREMI DI ASSICURAZIONE, COMMISSIONI E COMUNQUE PER OGNI ALTRA SOMMA CHE A QUALSIASI TITOLO COSTITUISSE UN CREDITO DELLA BANCA: SOMME TUTTE CHE SI CONVENGONO PRESUNTIVAMENTE IN COMPLESSIVI (100% DELCAPITALE) EURO 440.000,00 (QUATTROCENTOQUARANTAMILA); E COSI' A GARANZIA DEL TOTALE IMPORTO DI EURO 880.000,00 (OTTOCENTOTTANTAMILA). IN PARTICOLARE, AI SENSI DELL'ART. 1341 DEL CODICE CIVILE E DELLA CITATA NORMATIVA, LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICATAMENTE CHE LE SPESE NEL MEDESIMO ELENCAE, SIANO SUSCETTIBILI DI VARIAZIONE IN SENSO A LEI SFAVOREVOLI. PER LE ESECUZIONI DELLE PRESENTI STIPULAZIONI LE PARTI ELEGGONO IL PROPRIO DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA IN GENOVA *** DATO OSCURATO *** , POSTA IN VIA *** DATO OSCURATO *** ; - QUANTO ALLA PARTE DEBITRICE PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO OD IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI LOANO OVE LA BANCA POTRA' NOTIFICARE OGNI E QUALSIASI ATTO ANCHE DI NATURA PROCESSUALE. PER LE CAUSE GIUDIZIARIE OCCASIONATE DAL PRESENTE FINANZIAMENTO SARA' COMPETENTE IL FORO DI GENOVA, SALVO BENINTESO, LA SPECIALE GIURISDIZIONE DI CUI AGLI ARTT. 21 E 26 C.P.C.. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN GENOVA PRESSO LA SUA SEDE, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL T.U.. LA PARTE FINANZIATA CONSENTE ESPRESSAMENTE CHE LA BANCA SEGNALE, NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA VIGENTE, I PROPRI DATI AD ORGANISMI SOVRABANCARI E/O NON



BANCARI AL FINE DEL LORO TRATTAMENTO INFORMATICO O MENO ED AUTORIZZA LA BANCA A COMUNICARE A SOCIETA' DI RILEVAZIONE DEI RISCHI FINANZIARI I PROPRI DATI NONCHE' QUELLI RELATIVI AL PRESENTE FINANZIAMENTO. LE PARTI DICHIARANO CHE IL PRESENTE ATTO E' STATO STIPULATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D.P.R. 29/9/1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INVOCANO QUINDI I BENEFICI FISCALI IVI PREVISTI.

[...]"

3)- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona in data 10-12-2025 cron./rep. 4215/2025, **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 22 dicembre 2025 al reg. gen. 15282 e reg. part. 12712.**

A favore (1/1 proprietà):

- *** DATO OSCURATO *** , con sede in Roma, c.f. *** DATO OSCURATO *** .

Contro (1/1 proprietà):

- *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** .

Oggetto – dalla nota di trascrizione del pignoramento: unità negoziale 1^a ed unica: immobile sito in **Comune di LOANO (SV) e così censito al Catasto Fabbricati:**

-foglio 18 mappale 278 sub. 14 graffato al mappale 279 sub. 12, nat. A3 – abitazione di tipo economico, consistenza: vani 3,5.

SI riporta dalla Sezione “D” della nota di trascrizione del pignoramento:

"[...]"

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO 1091/22 EMESSO DAL TRIBUNALE DI GENOVA IL 22/04/22, OGGETTO DI OPPOSIZIONE E QUINDI RESO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO CON PROVVEDIMENTO DEL 27/02/23 DEL GIUDICE ISTRUTTORE DEL GIUDIZIO DI OPPOSIZIONE RADICATOSI AL TRIBUNALE DI GENOVA E RUBRICATO AL N.5470/22 R.G. ED INFINE RESO DEFINITIVAMENTE ESECUTIVO DALLA SENTENZA N. 918/25 EMESSA IN DATA 02/04 /25 NEL SUDETTO GIUDIZIO DI OPPOSIZIONE N. 5470/22 R.G., CON CUI IL TRIBUNALE DI GENOVA HA RIGETTATO L'OPPOSIZIONE E CONFERMATO IL DECRETO OPPOSTO DICHIARANDOLO DEFINITIVAMENTE ESECUTIVO IN ODIO A *** DATO OSCURATO *** . SI PRECISA CHE LA SOCIETA' " *** DATO OSCURATO *** " E' TITOLARE PER SUCCESSIONE PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTATI DA *** DATO OSCURATO *** IN SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AVVE NUTA CON ATTO DI CESSIONE CREDITI PRO SOLUTO EX ART.4 E 7 COMMA I LEGGE 130/99 (LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE).

[...]"

TRASCRIZIONI CONTRO (OBBLIGHI / VINCOLI EDILIZI – SERVITU' - CONVENZIONI -REGOLAMENTO DI CONDOMINIO)

-NEGATIVO. Si rinvia unicamente a quanto indicato negli atti di provenienza relazionati.

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 **giudiziale**, stipulata il 24/08/2015 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano (MI) ai nn. 1123/10315 di repertorio, iscritta il 26/08/2015 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 7962 e reg. part. 962, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 135.775,50 euro.

Importo capitale: 67.887,75 euro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/04/2005 a firma di Notaio Elpidio Valentino di Alassio ai nn. 14115 di raccolta e 30846 di repertorio, iscritta il 19/03/2025 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 2947 e reg. part. 290 IN RINNOVAZIONE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca in Rinnovazione di precedente ipoteca iscritta in data 18 aprile 2005 al reg. part. 1181, a seguito di atto di concessione a garanzia di apertura di credito in data 13-4-2005 rep. 30846 racc. 14115.

Importo ipoteca: 880.000,00 euro.

Importo capitale: 440.000,00 euro.

Durata ipoteca: 1 anni sei mesi 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/12/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 4215/2025 di repertorio, trascritta il 22/12/2025 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 15282 e reg. part. 12712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona in data 10-12-2025 rep. 4215/2025

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: **€. 720,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **116,94**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare in esame ricade nell'ambito di un fabbricato residenziale, inserito nel centro storico del Comune di Loano, denominato Condominio Via Ghilini 18.

Le informazioni inerenti alla gestione condominiale sono state comunicate allo scrivente in data 18 marzo 2026 e pertanto devono intendersi aggiornate a tale data. Detta documentazione è allegata alla presente relazione di stima e comprende altresì il regolamento di condominio.

Milelsimi



- Spese Generali: 116,94/1.000,00;
- Spese Scala: 171,88/1.000,00
- Spese luce scala: parti uguali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Aggiornamento delle trascrizioni e delle iscrizioni alla data del 11 marzo 2026 (ripetuta l'ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità per immobile in data 22 aprile 2026) in base alle risultanze dell'Ufficio del Territorio di Savona - Servizi di Pubblicità Immobiliare Sezione di Finale Ligure - provenienza ultraventennale.

ATTUALE PROPRIETARIO - PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'immobile pignorato, così come precisato nei dati catastali, è pervenuto in capo all'esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , per la quota 1/1 del diritto di proprietà in forza dei seguenti due titoli e precisamente:

1A)- per quanto riguarda l'immobile all'epoca censito al foglio 18 mappale 278 sub 3, successivamente frazionato anche nel mappale 278 sub 9 (ed ancora successivamente soppresso tecnicamente per fusione con il mappale 279 sub 10 per nuova costituzione del mappale 278 sub 14 graffiato al mappale 279 sub. 12, come già il tutto sopra catastalmente precisato), per **verbale di separazione consensuale con assegnazione beni** del Tribunale di Savona in data 10 dicembre 1997 rep. 1908/97, registrato a Savona in data 5-3-1998 al num. 384 e **trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 30 marzo 1998 al reg. gen. 2190 e reg. part. 1702.**

A favore:

- 1)- *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** – relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni;
- 2)- *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** – relativamente alla unità negoziale 2^a per la quota 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

Contro:

- 1)- *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** – relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni;
- 2)- *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** – relativamente alla unità negoziale 2^a per la quota 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

Oggetto – dalla nota di trascrizione, unità negoziale 1^a assegnata in proprietà 1/1 a *** DATO OSCURATO *** : immobile sito in Comune di TOIRANO (SV) e così censito al Catasto Fabbricati: -foglio 25 mappale 470 sub. 9, nat. EU - ente urbano, Via G.B. Parodi n.c. 41b; [identificativo dell'immobile nella formalità precedente: (TOIRANO – Catasto Fabbricati: foglio 25 mappale 470 sub. 9)].

Oggetto – dalla nota di trascrizione, unità negoziale 2^a assegnata in proprietà 1/1 a * DATO OSCURATO *** o: immobile sito in Comune di LOANO (SV) e così censito al Catasto Fabbricati:**

-foglio 18 mappale 278 sub. 3, nat. A4 – abitazione di tipo popolare, Via Ghilini n.c. 18; [identificativo dell'immobile nella formalità precedente: (LOANO – Catasto Fabbricati: foglio 18 mappale 278 sub. 3)].

Lo scrivente tecnico riporta dal titolo del “Verbale di comparizione personale coniugi” **omologato** “con verbale di separazione personale per mutuo consenso” del Tribunale di Civile di Savona Rep. 1908/97 del 10-12-1997, quanto segue.

"[...]"



I coniugi addivengono alla separazione consensuale alle seguenti condizioni:

1. I coniugi vivranno separati con l'obbligo del pieno e reciproco rispetto.
2. I figli minori *** DATO OSCURATO *** restano affidati alla madre [...] Il padre potrà vedere e visitare i figli quando lo desidera, previo avviso [...]
3. La casa coniugale sita in Toirano Via G.B. Parodi 41 resta nella disponibilità della moglie che la abiterà con i figli a lei affidati, unitamente agli arredi che ne sono compendio [...]
7. La moglie *** DATO OSCURATO *** vende e trasferisce al marito *** DATO OSCURATO *** , con tutte le garanzie di legge, la piena proprietà dell'immobile sito in Loano-Via Ghilini 18, piano secondo, con annesso sottotetto pertinenziale, contraddistinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

-FOGLIO 18, MAPPALE 278 sub. 3, CAT. A/4, classe 1, cons.4,0, rendita 600.000.

Il marito e la moglie, di comune accordo, acquistato e vendono gli immobili di cui sopra senza pretendere, reciprocamente, conguagli in denaro; i valori dei detti immobili, comprensivi delle passività ed oneri indicati infra sub 8 e 9, sono dai compratori dichiarati identici fra loro.

8. La moglie *** DATO OSCURATO *** si accolla il mutuo di Lire 150.000.000 (centocinquantamila) [...]

9. Il marito *** DATO OSCURATO *** si accolla il mutuo di Lire 250.000.000 (duecentocinquantamila) contratto con l' *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , gravante sull'immobile in oggi a lui venduto dalla moglie *** DATO OSCURATO *** .

10. I coniugi dichiarano che con l'adempimento delle condizioni economiche sopra specificate sub 6, 7, 8 e 9 viene definito tra loro ogni rapporto economico e patrimoniale e che pertanto nulla hanno più hanno e/o avranno reciprocamente a che pretendere, per qualsiasi titolo o ragione, in ordine al rapporto matrimoniale e ciò anche con riguardo all'eventuale futuro procedimento di cessazione degli effetti civili del matrimonio

[...]"

Lo scrivente riporta ulteriormente relativamente al contratto di mutuo [= a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Loano in data 27-11-1995 rep. 82000], sopra indicato genericamente nel Verbale di separazione coniugi, che la relativa ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria RR. II di Finale Ligure in data 1-12-1995 al reg. part. 973, risulta annotata di cancellazione totale con formalità eseguita presso la detta Conservatoria in data 13 agosto 1998 al reg. part. 585.

1-B) Per quanto riguarda l'immobile all'epoca censito al foglio 18 mappale 279 sub 10 , (successivamente soppresso tecnicamente per fusione con il mappale 278 sub 9 per nuova costituzione del mappale 278 sub 14 graffato al mappale 279 sub. 12, come già il tutto sopra catastalmente precisato), per atto di compravendita a rogito Notaio * DATO OSCURATO *** in data 7 maggio 1999 rep. 5986 (dal titolo racc.: 2568), registrato ad Albenga il 20-5-1999 al num. 1499 e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 19 maggio 1999 al reg. gen. 4632 e reg. part. 3378.**

A favore:

- *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** – relativamente alla unità negoziale 1^A per la quota 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

Contro:

- *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** – relativamente alla unità negoziale 1^A per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Oggetto – dalla nota di trascrizione: unità negoziale 1^A ed unica per la quota intera di proprietà, acquistata dal signor *** DATO OSCURATO *** : immobile sito in Comune di LOANO (SV) e così censito al Catasto Fabbricati:

-foglio 18 mappale 279 sub. 10, nat. C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza: mq. 35, indirizzo: Via Ghilini n.c. 18, piano 4.

SI riporta dal titolo rep. 5896 del 7-5-1999 Notaio *** DATO OSCURATO *** :

"[...]"

SI COSTITUISCONO



--- *** DATO OSCURATO *** , casalinga, nata a *** DATO OSCURATO *** [...]

--- *** DATO OSCURATO *** , agente immobiliare, nato a *** DATO OSCURATO *** [...]

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

DIRITTO DI FAMIGLIA

I costituiti, per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151 (Riforma del Diritto di Famiglia), nonché ai fini della trascrizione di quest'atto, preliminarmente dichiarano:

- *** DATO OSCURATO *** , di essere vedova;

- *** DATO OSCURATO *** , di essere legalmente separato.

Precisato quanto innanzi, gli intervenuti ---

CONVENGONO

Art. 1

CONSENSO ED OGGETTO

*** DATO OSCURATO ***

VENDE

*** DATO OSCURATO ***

CHE ACQUISTA

la piena proprietà della seguente unità immobiliare , facente parte dell'edificio sito in Loano alla via Ghilini n. 6, e precisamente:

-locale sottotetto, posto al quarto piano;

confinante:

-con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, su due lati;

-con prospetti su Corso Europa;

riportato nel N.C.E.U. al foglio 18, particella 279 sub 10, Via Ghilini n. 18, p. 4, categoria C/2 classe 1, mq. 35, R.C. L. 185.500

Art. 2

PRECISAZIONI

La vendita comprende ogni connesso diritto, accessorio, accessione, pertinenze e servitù attive e passive del cespite in oggetto, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale esso è parte, quali risultano dalla legge (articolo 1117 del c.c.), dal regolamento di condominio, ove esistente, e dai titoli di provenienza appresso citati.

Art. 3

SITUAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al secondo comma dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice, da me ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15,---

dichiara:

---che la edificazione del fabbricato, di cui il cespite in oggetto è parte, è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967 e che lo stesso non ha subito interventi o modifiche, per i quali sarebbe necessaria la sanatoria prevista dagli articoli 31 e seguenti della citata legge.

Art. 4

DICHIARAZIONI DI CUI ALLA LEGGE N. 165/90

Con riferimento all'art. 3 della legge 26 giugno 1990 n. 165, la parte venditrice, da me ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi della Legge n. 15/1968,---

dichiara

che il reddito relativo al cespite in oggetto è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale è scaduto alla data odierna, il termine di presentazione.

Art. 5

PREZZO

Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato convenuto in lire 19.500.000=, somma che la parte venditrice riconosce di aver già ricevuto dalla parte acquirente, per cui gliene rilascia quietanza liberatoria.

Art. 6

POSSESSO

Da oggi la parte acquirente è immessa nel possesso del cespite in oggetto: pertanto, da oggi ne godrà i



frutti e sopporterà i relativi oneri.

Art. 7

GARANZIE

La parte venditrice garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Finale Ligure il 12 febbraio 1988 ai nr. 1363/172, a favore dell'Erario dello Stato, per lire 17.800.000, costituita con atto del notaio Matteo Lavagna di Loano in data 14 gennaio 1988, registrato ad Albenga il successivo 2 febbraio al n. 147.

In relazione all'ipoteca in oggetto, la parte venditrice garantisce e la parte acquirente prende atto, che è totalmente estinto il debito che ha originato la sua costituzione e che sono in corso, a cura e spese della venditrice, le pratiche per la sua cancellazione.....

Art. 8

PROVENIENZA

In ordine alla provenienza, la parte venditrice indica i seguenti titoli:

---successione di *** DATO OSCURATO *** , apertasi in Loano il 18 aprile 1986, regolata con testamenti pubblici ricevuti dal notaio *** DATO OSCURATO *** [...]

----successione di *** DATO OSCURATO *** , apertasi in Loano il 7 ottobre 1987, regolata da testamenti pubblici ricevuti dal Notaio *** DATO OSCURATO *** [...]

Art. 9

IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c.

Art. 10

PARENTELA

Le parti dichiarano che tra loro non intercorre alcuno dei rapporti di parentela o coniugio, di cui all'art. 26 de D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

Art. 11

REGIME TRIBUTARIO

Quest'atto è soggetto alle normali imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Art. 12

SPESE

Sono a carico della parte acquirente:

--- le imposte e tasse di trasferimento

---le spese notarili e d'istruttoria legale.

L'INVIM è, come per legge, a carico della parte venditrice, che mi presenta la prescritta dichiarazione.

Art. 13

DOMICILIO FISCALE

I domicili indicati in epigrafe sono anche fiscali e vengono eletti ai fini della esecuzione di quest'atto.

Di quest'atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su otto pagine di due fogli, ho dato lettura alle parti, che l'approvano

[...]"

Lo scrivente precisa relativamente all'ipoteca sopra dichiarata in atto, iscritta a Finale Ligure il 12 febbraio 1988 ai nr. 1363/172, a favore dell'Erario dello Stato, per lire 17.800.000, costituita con atto del Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 14 gennaio 1988, registrato ad Albenga il successivo 2 febbraio al n. 147, che la stessa non è stata rinnovata e pertanto è in ogni caso prescritta.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, con atto stipulato il 10/12/1997 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1908/97 di repertorio, registrato il 05/03/1998 a Savona ai nn. 384, trascritto il 30/03/1998 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 2190 e reg. part. 1702.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Comune di LOANO (SV) e così censito al Catasto Fabbricati: -foglio 18 mappale 278 sub. 3, nat. A4 – abitazione di tipo popolare, Via Ghilini n.c. 18;



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/05/1999 a firma di Notaio Elpidio Valentivo ai nn. 2568 di raccolta e 5986 di repertorio, registrato il 20/05/1999 a Albenga ai nn. 1499, trascritto il 19/05/1999 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 4632 e reg. part. 3378..

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Comune di LOANO (SV) e così censito al Catasto Fabbricati: -foglio 18 mappale 279 sub. 10, nat. C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza: mq. 35, indirizzo: Via Ghilini n.c. 18, piano 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio di via A. Ghilini 18 è di antica origine, ricadente nel centro sottrico del Comune di Loano, e la sua edificazione risale ad epoca antecedente al 1940.

Lo scrivente riporta nel presente elaborato peritale i rifeimenti e le informazioni in merito alle pratiche edilizie reperite e offerte dall'Ufficio preposto del Comune di Loano in data 27 marzo 2026, a seguito di istanza di accesso agli atti amministrativi edilizia privata trasmessa il 06 marzo 2026, e che si allegano alla presente perizia di stima

La situazione urbanistica è stata reperita mediante interrogazione telematica del GeoPortale a servizio del Comune di Loano.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 Legge 662 del 23.12.1996 in variante **N. DIA n. 93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia nell'immobile di via Ghilini 18 in seconda variante alla Concessione Edilizia n. 128 rilasciata il 03/11/1999, presentata il 11/04/2002 con il n. 11824 di protocollo.

Lo scrivente precisa che in data 03/11/1999 è stata rilasciata dal Comune di Loano la Concessione Edilizia n. 128 a cui è seguita la Variante n. 193 del 13/07/2000, per lavori di ristrutturazione e frazionamento dell'unità immobiliare censita al foglio 18 mappali 278 e 279. Infine è seguita la suddetta DIA in variante n. 93 depositata il 11/04/2002 e assunta con prot. 11824

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 372 del 04/12/1998, l'immobile ricade in zona BA - Zona di insediamenti di interesse storico e relative aree di cornice paesistica - Art.13. Norme tecniche di attuazione ed indici:

* Foglio 18 Num. 278

Strumenti urbanistici

Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni urbanistiche

BA - Zona di insediamenti di interesse storico e relative aree di cornice paesistica - Art.13

Vincoli

CENTRO ABITATO - perimetro del centro abitato

PRG75 - ZONA A - ZONE A escluse Vincolo art.142 D.Lgs.42.2004

P.T.C.P.

Assetto Insediativo: Ass. insediativo - SU - Struttura Urbana Qualificata - PTCP Art.35

P.T.C.P. Comunale



NI-LN - NI-LN Nuclei lineari a sviluppo lineare - Art.14, Art.16

Piano di Bacino

Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa

*** Foglio 18 Num. 279**

Strumenti urbanistici

Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni urbanistiche

BA - Zona di insediamenti di interesse storico e relative aree di cornice paesistica - Art.13

Vincoli

CENTRO ABITATO - perimetro del centro abitato

PRG75 - ZONA A - ZONE A escluse Vincolo art.142 D.Lgs.42.2004

PRG75 - ZONA B1 - ZONE B1 escluse Vincolo art.142 D.Lgs.42.2004

P.T.C.P.

Assetto Insediativo: Ass. In sediativo - SU - Struttura Urbana Qualificata - PTCP Art.35

P.T.C.P. Comunale:

NI-LN - NI-LN Nuclei lineari a sviluppo lineare - Art.14, Art.16

Piano di Bacino

Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa.

si rinvia alle inettrogazioni telematiche del sistema GeoPortale del Comune di Loano, allegate alla presente perizia di stima

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla conformità urbanistica/edilizia/catastale, lo scrivente riporta che l'unità immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito di un fabbricato nel centro storico di Loano, eretto in epoca antecedente al 1940.

Pertanto il sottoscritto perito estimatore ha espresso il proprio giudizio di regolarità edilizia e catastale con riferimento alla rappresentazione riperte nell'ambito delle pratiche edilizie reperite e nell'attuale planimetria catastale in atti.

Lo scrivente evidenzia che l'immobile in esame è stato costituito a seguito di Concessione Edilizia n. 128 rilasciata il 03/11/1999 e successive varianti, in ultima e specifica dell'alloggio in esame quella del 11 aprile 2022 prot. n. 11824.

L'intervento edilizio prevedeva la ristrutturazione e il frazionamento delle originarie unità immobiliari con formazione di tre unità immobiliari. Lo scrivente sottolinea che a seguito dell'accesso agli atti amministrativi è stato prodotto allo scrivente solamente il certificato di abitabilità, rilasciato il 10 gennaio 2001, avente ad oggetto le unità immobiliari poste al piano terzo, diversamente non è stata reperita e fornita al sottoscritto tecnico l'abitabilità dell'alloggio in esame, oggetto della variante DIA n. 93 del 2002.

Detta mancanza del certificato di abitabilità o incertezza nel suo reperimento potrà essere, a parere dello scrivente, perfezionata, regolarizzando le difformità rilevate e provvedendo a redigere una specifica segnalazione, definita spesso "abitabilità tardiva" dello stato dei luoghi.

Lo scrivente sottolinea altresì che l'attuale distribuzione degli spazi interni determina la creazione di un vano, utilizzato alla data del sopralluogo quale cameretta, che non rispetta il requisito di superficie minima per una camera da letto singola, essendo minore di 9,00 mq.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito del sopralluogo in sito è stata osservata una diversa distribuzione degli spazi interni al fine di creare due stanze anziché una come previsto nei progetti originari, modificando altresì le ripartizioni interne dell'adiacente disimpegno e la posizione delle porte di accesso ai rispettivi locali. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 06.06.2011 e s.m.i. e L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per opere interne. Lo scrivente precisa che l'attuale cameretta non soddisfa il requisito di superficie minima per una camera e pertanto detto locale dovrà essere configurato quale vano accessorio / vano studio

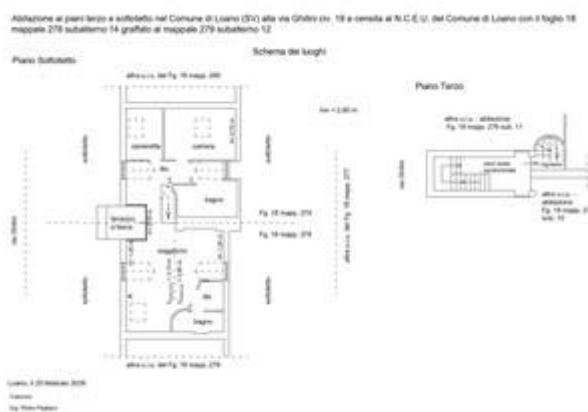
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria per opere interne difformi: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a alle opere interne alla mansarda



Stato di fatto al 25 febbraio 2026



Progetto DIA n. 93 del 2002

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito del sopralluogo in sito è stata osservata una diversa distribuzione degli spazi interni al fine di creare due stanze anziché una come previsto nei progetti originari, modificando altresì le ripartizioni interne dell'adiacente disimpegno e la posizione delle porte di accesso ai rispettivi locali. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 06.06.2011 e s.m.i. e L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale per aggiornamento planimetria catastale. Lo scrivente precisa che l'attuale cameretta non soddisfa il requisito di superficie minima per una camera e pertanto detto locale dovrà essere configurato quale vano accessorio / vano studio

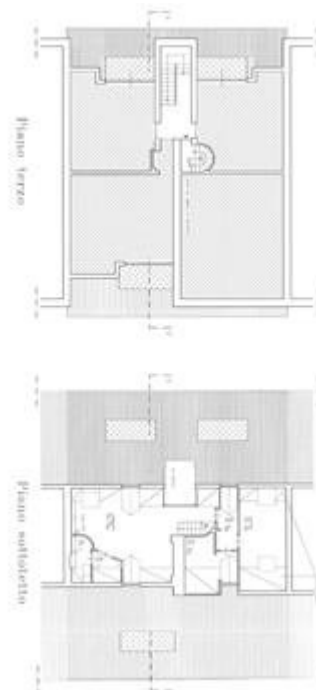
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale docfa per singola unità immobiliare: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a alle opere interne alla mansarda



Planimetria catastale in atti prot. 74284 del 23 aprile 2002

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito dell'accesso agli atti comunali non è stato reperito il certificato di abitabilità dell'unità immobiliare in esame (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 06.06.2011 e s.m.i. e L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito dell'accesso agli atti comunali non è stato reperito il certificato di abitabilità dell'unità immobiliare in esame

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01: €.2.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

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

BENI IN LOANO VIA ANTONIO GHILINI 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LOANO via Antonio Ghilini 18, della superficie commerciale di **77,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mansarda sita nel centro storico del Comune di Loano, vicinissima alla passeggiata lungomare e alle

spiagge, inserita in un edificio residenziale condominiale, privo di ascensore.

L'abitazione ha accesso al piano terzo, composto dalla zona di ingresso con scala interna per l'ascesa al piano superiore sottotetto, composto quest'ultimo da un ampio soggiorno con angolo cottura, con annesso un terrazzo a tasca che si affaccia sulla via Ghilini, da un disimpegno/antibagno e bagno e da altro ampio disimpegno dal quale si accede alle attuali cameretta, camera principale e secondo bagno.

Lo scrivente precisa che l'attuale configurazione delle camere e del disimpegno non coincide con quanto previsto nei progetti originari, che prevedevano un'unica camera da letto e una diversa distribuzione degli spazi interni e della posizioni delle porte di accesso ai vani interni (camere e bagno).

L'abitazione è servita da impianto autonomo per la produzione dell'acqua calda sanitaria e di impianto autonomo di climatizzazione con split a parete pensili. Nei bagni sono collocati scaldasalviette elettrici ad elementi orizzontali tubolari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e sottotetto (4), ha un'altezza interna di 2,60 (media). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 278 sub. 14 graffato al mappale 279 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Ghilini n. 18 Piano 4, piano: terzo e sottoetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 20/03/2024 Pratica n. SV0022042 in atti dal 20/03/2024 Variazione Toponomastica (n. 22042.1/2024)

Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico, dai titoli di provenienza, dalle tabelle millesimali e dal sopralluogo in sito), al piano terzo con alloggio Fg. 18 mapp. 279 sub. 11, vano scala condominiale e altro alloggio Fg. 18 mapp. 278 sub. 10. Al piano sottotetto, altra u.i.u. del del foglio 18 mappale 276, sottotetto fronte via A. Ghilini, altra u.i.u. del del foglio 18 mappale 280 e sottotetto

L'unità immobiliare in esame è così censita a seguito di: a)- denuncia di frazionamento [e fusione] per trasferimento di diritti-ampliamento e cambio di destinazione da magazzino ad abitazione num. 2799.1/2000 del 22-9-2000 – Pratica n. 143644, in atti meccanizzati catastali da pari data riguardante i locali magazzino precedentemente censiti (ed ora soppressi tecnicamente) al foglio 18 mappale 278 sub. 9 cat. C/2 classe 1 mq. 103 ed al foglio 18 mappale 279 sub. 10 cat. C/2 classe 1[^] mq. 35; con relativo classamento validato in cat. A/3 classe 2 vani 3,5 e rendita Euro 426,08; con le precisazioni: *che il mappale 278 sub 9 cat. C/2 classe 1[^] mq. 103 risultava così censito a seguito di denuncia di variazione per frazionamento n. 2815.1/1997 del 16-6-1997, riguardante l'originario mappale 278 sub. 3, Via Ghilini Antonio n. 18, piano 2 [e 3] cat. A/4 classe 1 vani 4 (= appartamento con annessa soffitta) già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 30-6-1987; *che il mappale 279 sub 10 cat. C/2 classe 1[^] mq. 35 risultava così censito a seguito di denuncia di variazione per unità edificate in sopraelevazione afferenti all'immobile censito al foglio 18 mappale 279 sub. 3, n. 1762.1/1999 del 20-4-1999; b)- successiva denuncia di variazione per esatta rappresentazione dei dati metrici n. 145.1/2001 del 9-1-2001 – Pratica n. 5007, in atti catastali meccanizzati da pari data, non comportante variazioni di consistenza e di classamento; c)- successiva denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione n. 1163.1/2002 del 23-4-2002 – Pratica n. 74284, i cui dati di classamento e rendita catastale proposti in cat. A/3 classe 2 vani 3,5 e rendita di Euro 497.09 sono stati validati con pratica n. 158758 in atti meccanizzati catastali dal 12-9-2002; d)- successiva denuncia di variazione toponomastica richiesta dal Comune num. 51612.1/2011 del 9-8-2011 – Pratica n. SV0156851, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui è stato modificato l'indirizzo da "Via Antonio Ghilini n. 18, piano 4" a "Via Ghilini Antonio n. 18 piano 4" ed invariato il resto; e)- successiva denuncia di variazione toponomastica



d'Ufficio num. 22042./2024 del 20-3-2024 – Pratica n. SV0022042, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui è stato modificato l'indirizzo da "Via Ghilini Antonio n. 18, piano 4" a nuovamente "Via Antonio Ghilini n. 18 piano 4" ed invariato il resto

Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale marino di Loano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato con vocazione residenziale, edificato in epoca antica antecedente al 1940 e inserito nell'ambito del centro storico del Comune di Loano, in posizione prossima alla passeggiata lungomare e alle spiagge.

Il palazzo è caratterizzato da una struttura verticale in muratura portante di ampio spessore e presenta sul prospetto di via Ghilini cornici marcapiano, cornici marcadavanzale e decori associati, quali le cornici delle finestre con superiormente le cimase e inferiormente i grembiali. La parte inferiore del suddetto prospetto principale presenta un decoro bugnato e uno zoccolo lapideo color nero.

Il portoncino di ingresso è in legno, a doppia anta battente, con sovraluca protetta da inferriata e decorato con un stipite lapideo.

La copertura dell'edificio ha una geometria a falde inclinate completata con un manto di tegole in laterizio.

L'edificio si articola su 5 piani fuori terra e l'accesso ai piani avviene dal vano scala interno condominiale, privo di impianto ascensore. L'accesso all'loggione avviene quindi percorrendo le scale comuni, realizzata con geometria a rampa singola, dotate di parapetto metallico. Le scale sono ultimate con pedate in pietra naturale, e i ballatoi hanno pavimentazione in piastrelle in clinker.

L'atrio del palazzo e le scale comuni non presentano valori architettonici di pregio.

L'unità immobiliare in esame si articola su due piani, terzo e quarto (ultimo sottotetto).

Precisamente è una mansarda con accesso dal piano terzo.

Infatti l'ingresso all'unità immobiliare in esame avviene al piano terzo, dove l'abitazione presenta solamente una piccola zona di ingresso che ospita la scala interna di forma per la salita al piano superiore sottotetto.

Il varco di accesso all'abitazione è protetto da una porta caposcala di tipo blindato.

Il piano sottotetto è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, con annesso un terrazzo a tasca che si affaccia sulla via Ghilini, da un disimpegno/antibagno e bagno e da altro ampio disimpegno, attrezzato con una postazione studio con una scrivania, dal quale si accede alle attuali



cameretta, camera principale e secondo bagno.

Lo scrivente precisa che l'attuale configurazione delle camere e del disimpegno non coincide con quanto previsto nei progetti originari, che prevedevano un'unica camera da letto e una diversa distribuzione degli spazi interni e delle posizioni delle porte di accesso ai vani (disimpegno, camera e bagno). Pertanto si rinvia sul punto a quanto descritto negli specifici paragrafi in merito alla conformità edilizia/catastale dei luoghi.

L'abitazione è una mansarda caratterizzata quindi da travi a vista e soffitti inclinati, completati da serramenti integrati nella copertura tipo velux, da abbaini con telaio in metallo e vetro e da un terrazzo a tasca che con serramenti scorrevoli con telaio in anodizzato.

La pavimentazione dell'appartamento è in parquet ad eccezione dei bagni nei quali sono state posate piastrelle abbinata con i rivestimenti a parete costituiti da fogli di piastrelle di piccola misura. Il bagno prossimo le camere è attrezzato con un'ampia doccia realizzata con piatto doccia in muratura integrato nella pavimentazione e completato con rivestimento in piastrelle quadrate combinate a quelle del rivestimento a parete.

La scala interna ha pedate rivestite in piastrelle con motivo a pietra naturale e quelle centrali in elementi lignei in parquet.

La pavimentazione esterna del terrazzo a tasca presenta piastrelle con motivo a scaglie di pietra naturale.

Le murature e i soffitti sono ultimati con cicli di finitura/tinteggiatura per interni

L'appartamento è servito: da un impianto autonomo per la produzione dell'acqua calda sanitaria, con generatore collocato nell'angolo cucina all'interno del pensile posto al di sopra del forno; da un impianto autonomo di climatizzazione a pompa di calore, costituito da split a parete pensili e da una unità motore posizionata all'esterno sul terrazzo a tasca, ricoverata in apposito ricovero con anta persiana in alluminio. Infine i bagni sono riscaldati con scaldasalviette elettriche ad elementi orizzontali tubolari.

L'architettura della mansarda combina elementi lignei, profili metallici metallici e specchiature vetrate sia negli elementi strutturali sia architettonici, quali le pareti divisorie camere e disimpegni e le parti vetrate a definizione del terrazzo a tasca.

Le porte interne sono realizzate con telaio metallico e vetro satinato, a singola anta battente, eccetto quella di accesso dal soggiorno al disimpegno/antibagno che ha movimento rototraslante.

L'alloggio alla data delle operazioni peritali si presenta in un buono stato di conservazione.

Per una più facile e immediata valutazione dei luoghi in esame si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima oltre, ovviamente, ai necessari sopralluoghi in sito da compiersi nell'eventuale interesse all'acquisizione del lotto e alla documentazione allegata alla perizia, tra cui quella tecnica reperita a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Loano.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

travi: costruite in legno e acciaio

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in parquet

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle.
descrizione riferita alla pavimentazione dei bagni

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in scaglie in
pietra naturale. descrizione riferita alla
pavimentazione del terrazzo a tasca

nella media 

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in
piastrelle

nella media 

scale: interna - collegamento piano di ingresso e
piano sottotetto con rivestimento in piastrelle di

nella media 



grès e parquet

plafoni: realizzati in controsoffitti e ciclo di intonaco/finitura/tinteggiatura per interni

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in comunale. L'acqua calda sanitaria è generata mediante caldaia posto in cucina nel pensile sopra il forno

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in elettrica i diffusori sono in split pensili e scaldasalviette. L'alloggio è servito da impianto autonomo di climatizzazione con unità motore posta sul terrazzo a tasca e da scaldasalviette, questi ultimi posti nei bagni

nella media 

fognatura: colonne verticali di scarico la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in depuratore consortile

nella media 

citofonico:

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso con vano scala - piano terzo	3,60	x	100 %	=	3,60
Disimpegno (sup. = 10,55 mq della quale si decurta quota parte per ridotta altezza, tenendo comunque conto dell'effettivo buon sfruttamento)- piano sottotetto	9,55	x	100 %	=	9,55
Soggiorno con angolo cottura (sup. = 30,56 mq della quale si decurta quota parte per ridotta altezza, tenendo comunque conto dell'effettivo buon sfruttamento) - piano sottotetto	24,00	x	100 %	=	24,00
Bagno con disimpegno anti bagno annesso al soggiorno (sup. = 7,40 mq della quale si decurta quota parte per ridotta altezza, tenendo comunque conto dell'effettivo buon sfruttamento) - piano sottotetto	5,10	x	100 %	=	5,10



Cameretta (sup. = 7,45 mq della quale si decurta quota parte per ridotta altezza, tenendo comunque conto dell'effettivo buon sfruttamento) - piano sottotetto	5,10	x	100 %	=	5,10
Camera (sup. = 14,65 mq della quali si decurta quota parte per ridotta altezza) - piano sottotetto	12,15	x	100 %	=	12,15
Bagno (sup. = 11,15 mq si decurta quota parte per ridotta altezza) - piano sottotetto	8,95	x	100 %	=	8,95
Terrazzo a tasca - piano sottotetto	6,45	x	25 %	=	1,61
Quota superfici pareti divisorie interne e pareti portanti interne e perimetrali (sino ad un max del 10%)	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	81,90				77,06



Schema planimetrico dell'alloggio al 25 febbraio 2026

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **295.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 295.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 295.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata compiuta applicando il criterio del confronto con i valori di mercato di immobili di similari caratteristiche e posizionati in analoghi ambiti territoriali e di mercato, tenuto altresì conto delle caratteristiche del bene pignorato nonché il contesto del fabbricato/complesso edilizio in cui è inserito.

Pertanto sono stati considerati altresì l'attuale stato di conservazione delle unità immobiliari in esame, la configurazione della distribuzione degli spazi interni dell'abitazione, le destinazioni d'uso dei vani, il piano dell'alloggio, le caratteristiche del vano scala condominiale e l'assenza di ascensore, i vincoli a cui è soggetto l'edificio e tutti quegli aspetti che condizionano la commerciabilità dell'immobile oggetto di stima.

Altresì sono stati considerati i possibili costi di costruzione/ ristrutturazione del compendio oggetto della perizia alla luce delle sue caratteristiche costruttive e delle pratiche edilizie riscontrate a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Loano.

Sono state valutate le informazioni riscontrate in loco e l'andamento del mercato immobiliare, tenuto conto dei valori dichiarati nei titoli di provenienza e dell'epoca dei suddetti atti.

E' stato considerato lo stato di occupazione del bene e quindi il relativo contratto di locazione.

Infine è stato considerato il possibile spettro di utenti che potrebbero essere interessati all'acquisto del lotto.

Il valore di stima proposto tiene quindi in considerazione tutte le valutazioni e le argomentazioni sviluppate e riportate nella perizia di stima e di tutte le informazioni reperibili nelle documentazioni in atti e reperite.

Infine, per completezza e chiarezza di trattazione, si riporta che per la determinazione del valore di vendita giudiziaria è stato altresì applicato al valore di stima un coefficiente di riduzione per la peculiarità della vendita in sede esecutiva cioè per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi apri al 15%, ricalcando l'indicazione normalmente in uso presso l'Ufficio per la redazione delle consulenze estimative giudiziarie, inserito nello specifico campo del software per la redazione della perizia in uso presso il corrente Tribunale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona e Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, Sezione di Finale Ligure, ufficio tecnico di Loano, agenzie: Immobiliare Rinaldi Ada, agenti immobiliari dal 1954 e Associazioni di settore, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Requot; Franchising immobiliari, ed inoltre: Annunci pubblicitari

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	77,06	0,00	295.000,00	295.000,00
				295.000,00 €	295.000,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Premesso che l'oggetto della presente procedura è l'intera quota di proprietà dell'abitazione pignorata pertanto di per sé viene meno la necessità di vendere a terzi soggetti una sola quota parziale del diritto di proprietà dei beni pignorati, per mera completezza di trattazione, lo scrivente esprime comunque quanto segue in merito al giudizio di comoda divisibilità del bene in esame.

L'immobile in esame non è comodamente divisibile viste le sue caratteristiche architettoniche e strutturali e comunque in linea generale un eventuale frazionamento sarebbe assai oneroso sia in termini di opere edilizie e impiantistiche sia in termini di redazione delle necessarie pratiche abilitative e conseguimento degli standards urbanistici.

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 59.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 228.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 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:	€. 194.565,00
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:	€. 145.923,75

data 23/06/2026

il tecnico incaricato
Pietro Pagliaro

