TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Roberto Delucis

CF:DLCRRT61E18I480I
con studio in SAVONA (SV) Via XX Settembre, 12 int. 3
telefono: 3204364841
email: delucis.roberto@libero.it
PEC: roberto.delucis2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1A a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **103,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 1** al **Piano -1 Seminterrato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4

  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

1A.1 **terreno residenziale**, composto da Giardino pertinenziale.
1A.2 **terreno residenziale**, composto da Portico pertinenziale.
2A a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **116,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 2** al **Piano -1 Seminterrato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

2A.1 **terreno residenziale**, composto da Giardino pertinenziale.
2A.2 **terreno residenziale**, composto da Terrazzo pertinenziale.
2CO a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **34,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dalle **Aree Condominiali** al **Piano -1 Seminterrato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

3A a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **41,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 3** al **Piano Terra-Rialzato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali ad pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866,

particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

3A.1 **esposizione**, composto da Terrazzo pertinenziale.
4A a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **69,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 4** al **Piano Terra-Rialzato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

5A a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **90,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 5** al **Piano Terra-Rialzato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4

Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

5A.1 **terreno residenziale**, composto da Piano-0Terra-RialzatoScalaesterna - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO5 Scala pertinenziale di accesso a Terrazzo pertinenziale che da accesso a Ingresso secondario, identificato con il numero 5.

5CO a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **34,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente corpo è costituito dalle **Aree Condominiali** al **Piano 0 Terra-Rialzato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4

  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

6A a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **109,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 6** al **Piano 1** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4

Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

6A.1 **terreno residenziale**, composto da Piano 1 Giardino e Torretta lato nord-est edificio - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Giardino e Torretta B pertinenziali, identificato con il numero 6.
6A.2 **esposizione**, composto da Balcone pertinenziale, identificato con il numero 6.
7A a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **99,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 7** al **Piano 1** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

7A.1 **terreno residenziale**, composto da Piano 1 Giardino e Torretta lato nord-est edificio - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Giardino e Torretta C pertinenziali, identificato con il numero 7.
7A.2 **esposizione**, composto da Balcone circolare pertinenziale con accesso da Soggiorno, identificato con il numero 7.
7CO a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **21,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dalle **Aree Condominiali** al **Piano 1** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

8A a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **145,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 8** che si sviluppa ai **Piani 2-3-4-5**, anche attraverso la **Torre Piani 2-3-4-5**, del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

8A.1 **studio**, composto da Piano 4 Camera in Torretta - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Studio in Torretta, identificato con il numero 8.
8A.2 **sottotetto non abitabile**, composto da Soppalco , identificato con il numero 8.
8A.3 **esposizione**, composto da Piano 2 L 47 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzi A + B, identificato con il numero 8.
8A.4 **esposizione**, composto da Piano 3 L 56 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzi C + D pertinenziali, identificato con il numero 8.
AUT a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **741,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dalla **prevista Autorimessa per i posti auto di pertinenza degli alloggi previsti** che si sviluppa ai **Piani -1 Interrato e 0 Terra**, del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in

residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata.

Sopra l'Autorimessa al Piano 1 sono previsti Locali Pubblici che saranno computati nel Corpo dei Locali Pubblici in Proprietà e dei Locali Pubblici in Uso.

Sulla copertuta è prevista una piscina condominiale che sarà computata nel Corpo degli spazi condominiali esterni.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4

  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

ES1 a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **1.226,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dagli **Spazi esterni condominiali degli alloggi previsti** che si sviluppano **attorno al fabbricato censiti al catasto fabbricati al Foglio 40 Particella 10** e dalla previsione di realizzazione della **piscina condominiale**, del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici (mq 45 da cedersi in proprietà al Comune e mq. 74 in uso pubblico 2 volte l'anno), previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata.

La **Piscina condominiale**, facente parte degli spazi esterni, è prevista sulla copertuta dell'autorimissa.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4

  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

ES2 a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dagli **Spazi esterni condominiali previsti** censiti al **catasto terreni al**

Foglio 40 Particelle 929, 674, 582 (che formano la rampa di accesso al complesso del Castello di Vuillermin), e dalla **Particella 930 (**di mq. 5, inaccessibile, inutilizzabile, e non ben definita), come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 929 (catasto terreni), qualita/classe Incolto sterrato, superficie 80, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 10, particella 562, particella 674, particella 966, particella 7, particella 668, particella 821, particella 930, particella 665, particella 663
- foglio 40 particella 674 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 6, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 582, mappale 966, mappale 929
- foglio 40 particella 582 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto Irriguo Classe 3, superficie 59, deduzione B1, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 2,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 10, particella 685, particella 967, particella 966, particella 674, particella 929
- foglio 40 particella 930 (catasto terreni), qualita/classe Incolto sterrato, superficie 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 929, particella 821, particella 665

PUB a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dai previsti **Locali Pubblici** da cedersi **al Comune al Comune di Finale Ligure in Proprietà (45 mq.)** e **in Uso (74 mq.)** al piano 1 sopra l'autorimessa, nel complesso del Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata.

Sulla copertuta è prevista anche una piscina condominiale che è stata computata nel Corpo degli spazi condominiali esterni.

In caso di non realizzazione, il valore della **Proprietà e dell'Uso dei Locali Pubblici dovrà essere rifuso al Comune di Finale Ligure.**

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in

unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**3.101,93 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**138,71 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.997.847,69**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.997.847,69**
Data di conclusione della relazione:	**15/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile-edificio risulta libero, ma durante i sopralluoghi si è riscontrata la presenza di oggetti che indicano la permanenza da parte di individui che abusivamente occupano l'iimmobile durante almeno parte della giornata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'atto di vincolo della SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA con sede GENOVA (GE), in data 5 ottobre 2009 rep. 7156 racc. 2009, registrato in termini e trascritto a Finale Ligure in data 30 marzo 2011 al registro generale 3599 e registro particolare 2604, NON RISULTA INDICATO NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA ALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE.

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** cancellata, stipulata il 18/12/2020 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA ai nn. 3359/2020 di repertorio, iscritta il 29/12/2020 a Finale Ligure ai nn. Registro generale n. 12986 Registro particolare n. 1342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: € 21.000,00.
Importo capitale: € 19.211,16.
ANNOTAZIONE presentata il 08/02/2021 Servizio di P.I. di FINALE LIGURE Registro particolare n. 155 Registro generale n. 1360 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/01/2012 a firma di Notaio Monica Polizzano ai nn. 2736/1969 di repertorio, iscritta il 30/01/2012 a FINALE LIGURE ai nn. Registro generale n. 1142 Registro particolare n. 98, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 4.600.000,00.
Importo capitale: € 2.300.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2020 Servizio di P.I. di FINALE LIGURE Registro particolare n. 76 Registro generale n. 369 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/07/2025 a firma di UNEP CORTE D'APPELLO DI GENOVA ai nn. Numero di repertorio 7970 di repertorio, trascritta il 07/08/2025 a Finale Ligure ai nn. Registro generale n. 9917 Registro particolare n. 8292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario - UNEP >Corte d'Appello di Genova - Atto esecutivo o cautelare n.726 verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 03/07/2017 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 2946/2017 di repertorio, trascritta il 31/07/2017 a FINALE LIGURE ai nn. Registro generale n. 8753 Registro particolare n. 6534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2020 Servizio di P.I. di FINALE LIGURE Registro particolare n. 77 Registro generale n. 370 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, stipulata il 05/10/2009 a firma di SOPRINTENDENZA BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA Sede GENOVA (GE) ai nn. 7156/2009 di repertorio, trascritta il 30/03/2011 a FINALE LIGURE ai nn. Registro generale n. 3599 Registro particolare n. 2604, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 40 Particella 10 Natura D2 - ALBERGHI E PENSIONI LOC. MARINA.
Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria, con Decreto del 05.10.2009 ha dichiarato l'immobile denominato "Ostello per la Gioventù già Castello di Vuillermin" con giardino e pertinenze di Interesse Storico Artistico particolarmente importante ai sensi dell'art 10 comma 1 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, in quanto l'edificio in oggetto, la cui costruzione è compresa tra il 1936 ed il 1941, rappresenta un'interessante testimonianza di edificio di gusto neogotico. particolarmente significativo anche per le vicende

storiche del committente, persona di grande personalità e cultura che seguì personalmente le fasi di costruzione, come meglio esplicato nella relazione storico artistica allegata al decreto di apposizione del vincolo. L'immobile rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' ED IL POSSESSO DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDIMENTO POTRANNO ESSERE EFFETTUATE CON L'AVVERARSI DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA CHE SEGUE. IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA E' SUBORDINATA IN OGNI SINGOLA CLAUSOLA E NEL COMPLESSO, AL VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO DA PARTE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, NEL TERMINE DI 60 (SESSANTA) GIORNI DALLA DATA DELLA RICEZIONE DELLA DENUNCIA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO, DEL DIRITTO DI PRELAZIONE AD ESSO SPETTANTE AI SENSI DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42. OGGETTO DELLA SUDDETTA PROCEDURA RELATIVA ALLE UNITA' IMMOBILIARI INTERESSATE. Si precisa che l'atto di vincolo della SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA con sede GENOVA (GE), in data 5 ottobre 2009 rep. 7156 racc. 2009, registrato in termini e trascritto a Finale Ligure in data 30 marzo 2011 al registro generale 3599 e registro particolare 2604, NON RISULTA INDICATO NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA ALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 30.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI - DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA, con Decreto del 05.10.2009 ha dichiarato l'immobile denominato "Ostello per la Gioventù già Castello di Vuillermin" con giardino e pertinenze di Interesse Storico Artistico particolarmente importante ai sensi dell'art 10 comma 1 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, in quanto l'edificio in oggetto, la cui costruzione è compresa tra il 1936 ed il 1941, rappresenta un'interessante testimonianza di edificio di gusto neogotico. particolarmente significativo anche per le vicende storiche del committente, persona di grande personalità e cultura che seguì personalmente le fasi di costruzione, come meglio esplicato nella relazione storico artistica allegata al decreto di apposizione del vincolo.
L'immobile rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' ED IL POSSESSO DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDIMENTO POTRANNO ESSERE EFFETTUATE CON L'AVVERARSI DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA CHE SEGUE.

IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA E' SUBORDINATA IN OGNI SINGOLA CLAUSOLA E NEL COMPLESSO, AL VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO DA PARTE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, NEL TERMINE DI 60 (SESSANTA) GIORNI DALLA DATA DELLA RICEZIONE DELLA DENUNCIA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO, DEL DIRITTO DI PRELAZIONE AD ESSO SPETTANTE AI SENSI DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42. OGGETTO DELLA SUDDETTA PROCEDURA RELATIVA ALLE UNITA' IMMOBILIARI INTERESSATE.

In data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata veniva stipulata la

Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 dal Notaio Dott. Lorenzo Anselmi di Genova, trascritta Ufficio Provinciale di SAVONA - Servizio di Pubblicità Immobiliare di FINALE LIGURE in data 29.06.2020 Registro generale n. 5463 Registro particolare n. 4010, propedeutica al rilascio dei Permessi di Costruire Prot 5383 del 20.07.2020 e Prot. 5503 del 27.05.2022 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale, realizzazione di autorimessa e locali pubblici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 proprietà esclusiva, in forza di Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/10/2019 Pubblico ufficiale (dal 29/10/2019), con atto stipulato il 29/10/2019 a firma di Pubblico Uffociale TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 749 di Repertorio / 805 di repertorio, trascritto il 30/12/2019 a Finale Ligure ai nn. 14997/11269

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/01/1988 fino al 11/04/2011), con atto stipulato il 29/06/1988 a firma di Notaio Anselmo Anselmi di Genova ai nn. 121091/15439 di repertorio, registrato il 14/07/1988 a Genova - Ufficio atti Pubblici ai nn. 8108, trascritto il 23/07/1988 a Finale Ligure ai nn. Registro generale n. 6312 Registro particolare n. 4668.
Il titolo è riferito solamente a ai terreni NCEU Foglio 40 Particella 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di “divisione transattiva e transazione” autenticato (dal 12/11/2003 fino al 11/04/2011), con atto stipulato il 12/11/2003 a firma di Notaio Lorenzo La Cava di Finale Ligure ai nn. 8885 di repertorio, registrato il 27/11/2003 a Finale Ligure ai nn. 482 Serie 2, trascritto il 12/12/2003 a Finale Ligure ai nn. Registro generale n. 16081 Registro particolare n. 11525.
Il titolo è riferito solamente a ai terreni NCT Foglio 40 Particelle 582-674-929-930

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2011 fino al 29/10/2019), con atto stipulato il 11/04/2011 a firma di Notaio Monica Polizzano di Roma ai nn. 2304/1628 di repertorio, trascritto il 18/04/2011 a Finale Ligure ai nn. Registro generale n. 4382 Registro particolare n. 3130.
Tale atto a seguito di atto tra vivi - dichiarazione di nomina ai rogiti del Notaio Monica Polizzano in data 11.04.2011 n. rep. 2304-1628 trascritto il 18.04.2011 ai n.ri 4381/3129 da potere di ADVICE REAL ESTATE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede Roma Cod. Fisc. 08707811009 nascenti dal contratto preliminare autenticato dal Notaio Monica Polizzano in data 08.04.2009 n. rep. 665/492, e trascritto il 14.04.2009 ai n.ri 4198/2900 successivamente modificato con scrittura privata autenticata dal Notaio Monica Pilizzano in data 05.10.2010 n. rep. 1900/1346 e trascritto il 15.10.2010 ai n.ri 11339/8442- Si rileva: Annotazione n. 120 del 01.02.2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L’edificio "Castello di Vuillermin" venne costruito tra il 1936 ed il 1941 in una zona panoramica, alta su Finale Marina, chiamata “Castelli Legnino", in posizione dominante, proprio come avrebbe dovuto

essere un castello in epoca Medioevale. Inoltre, negli anni in cui fu costruito, la zona era libera da edifici al contorno e la sua posizione era veramente spettacolare e non soffocata da alcuna costruzione.

Ancora oggi, anche con la successiva costruzione di edifici nelle aree adiacenti, la posizione dominante offre un ampio panorama sulla costa e sul golfo ligure impareggiabile, in una località storico-turistica di grande rilievo.

Il complesso riproduce la tipologia del castello difensivo, con un portale massiccio, al centro del prospetto principale (lato sud), sopraelevato di ca. m. 1,50 rispetto alla quota del giardino anteriore; con torrette di avvistamento sui 4 vertici del lotto di proprietà, merlature di coronamento sul perimetro superiore dell'edificio, con finestre a bifora e a trifora: Il tutto realizzato però in cemento armato, camuffato all'intero delle finiture "medioevali", ma fin troppo evidente al piano seminterrato e nel vano scale (che probabilmente fu completato successivamente per l'accessibilità al piano superiore).

Il fabbricato eseguito su incarico e su specifiche indicazioni del proprietario, Avvocato Renato Vuillermin, riprende, con un ritardo di circa 20 anni, le tematiche del neogotico che a Genova, attraverso l'opera dell'Arch. Coppedé, che produsse importanti realizzazioni quali il Castello Mackenzie, il Castello D'Albertis, la Villa Gaslini.

Nel suo complesso, risponde alle principali caratteristiche del movimento neogotico, ma non è ad esso ricollegabile; sicuramente la scelta di tale forma architettonica nacque da specifiche preferenze del Committente, che, da uomo colto quale era, si applicò in prima persona per veder realizzate le sue scelte e le sue ambizioni in un edificio che sicuramente si sarebbe staccato da tutto il contorno edilizio dell'epoca.

Edificio che doveva rappresentare per lui una dimora tranquilla ed isolata per i periodi di villeggiatura, posta in posizione dominante rispetto al centro di Finale, panoramica e di prestigio.

E' una costruzione che ancora oggi mantiene, nella sostanza, parzialmente inalterate le sue caratteristiche.

Il "Castello" fu abitato per un breve periodo dallo stesso Avvocato Vuillermin, poi, dopo la sua morte prematura, rimase vuoto per parecchi anni, fino a che fu acquistato dall'Associazione Italiana Ostelli per la Gioventù, che lo gestì fino al 2008, quando fu ceduto ad una società immobiliare per la trasformazione in alloggi e poi acquistato dalla società esecutata.

Data la conformazione originaria dell'edificio inizialmente residenziale di un'unica famiglia, per la destinazione turistico-ricettiva fu necessario adattarlo.

Nel 1995 fu autorizzato ed eseguito un progetto di ristrutturazione comprensivo di un aumento volumetrico, finalizzato anche all'adeguamento alle norme in tema di accessibilità ai portatori di handicap.

Nel 1999 fu autorizzata una variante al progetto precedente con il recupero funzionale del locale seminterrato ad uso comune, oggetto anche di condono edilizio (1994), unitamente alla realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, ad un solo piano, in aderenza dal lato ovest dell'ostello, da adibire a cucina e dispense per l'attività dell'ostello.

Tali interventi, non hanno in via generale intaccato nella sua complessità le caratteristiche della primitiva costruzione, ma ne hanno modificato alcuni aspetti formali e distributivi, che hanno di conseguenza fatto perdere alla costruzione l'aspetto originario di edificio mono-residenziale, per farlo diventare un insieme seriale di stanze, disposte su più piani, fomite di batterie di servizi igienici, che nulla hanno a che vedere con le intenzioni originarie del titolare del Castello.

Inoltre il nuovo volume allora adibito a cucine e dispense per l'ostello, si attacca al fianco del castello, mortificando il basamento che venne tagliato per inserire l'accesso indipendente, rispetto la zona cucina, al piano seminterrato.

Gli ultimi Permessi di Costruire rilasciati con le propedeutiche Autorizzazioni della Soprintendenza hanno autorizzato il frazionamento in più unità residenziali, autorimessa e locali ad uso pubblico.
In data 09.02.2025 è stata presentata una variante all'ultimo permesso di costruire rilasciato finalizzata alla non realizzazione dei locali pubblici.

Il “castello” è circondato da mura di cinta merlati e quattro torri di avvistamento sui vertici della proprietà.

L'edificio è composto da un corpo centrale originariamente a forma di U, da cui emerge una torretta sul lato sud est e un corpo aggiunto sul lato sud-ovest.

Esternamente è rifinito con pietra di Finale nella parte del basamento e in mattoni nella parte superiore; i corpi rifiniti con mattoni in sommità per corpi di recente realizzazione sono invece semplicemente intonacati rifiniti per creare un legame ideale con il resto della costruzione.

Strutturalmente è costituito da una gabbia in cemento armato, con fondazione a piastra, sulla quale poggiano i pilastri, con solai a volterrana e murature a doppia parete in laterizio.

Le finiture delle bucature-finestre, là dove non sono state rimaneggiate, sono in pietra di Finale, con particolare attenzione alla realizzazione di bifore e trifore con colonnine di separazione anch'esse in pietra di Finale.

Tutto lo sporto, sia della merlatura di coronamento del piano terrazzi, sia della torretta, è stato realizzato con mensole in pietra di Finale, di attenta fattura e notevole corposità.

Anche l'esterno, nella parte a sud e levante, riprende le finiture in mattoni con merlatura superiore per tutti i muri di cinta che ancora oggi in parte esistono, ma sono soggetti al degrado per la mancanza di manutenzione in essere fin dall’epoca dell’attività dell'ostello.

Differentemente dell'esterno, ove tutti i particolari, nella struttura originaria, sono stati studiati attentamente ed altrettanto attentamente eseguiti, l'interno è molto semplice, con soffitti piani senza decorazioni e senza particolari costruttivi di valore: c'è un completo distacco tra l'interno e l'esterno.

La distribuzione dei piani è cosi suddivisa:

- un piano seminterrato che si sviluppa sia nel corpo centrale che nel corpo aggiunto,

- un piano rialzato, piano primo e piano secondo nel corpo centrale,

- tre piani nella torretta.

Durante il periodo di utilizzo ad ostello, le opere di adeguamento per l'accessibilità garantita per tutti a tutti i livelli sono state eseguite per pura esigenza pratica, non tenendo minimamente conto che un certo rispetto architettonico, andava mantenuto anche in queste opere prettamente funzionali: una scala in ferro zincato non può non alterare le caratteristiche d'insieme anche se posta sul retro.

Analogo discorso, per le attrezzature impiantistiche poste all'esterno per le quali non è stato applicato alcun criterio costruttivo, se non il banale aspetto pratico.

Il piano seminterrato ed il piano 2 si distaccano completamente dai due piani intermedi: sono infatti i piani con maggiori interventi all’epoca dell’utilizzo a ostello, privi di valore architettonico ed avulsi dal contesto.

Il piano 2 ha soltanto nella parte di levante (n° 2 stanze) il ricordo dell’impianto generale, ma anche qui i tagli dei vani e l'inserimento di servizi igienici in batteria ne hanno alterato le caratteristiche.

Ai piani rialzato e piano 1 il nucleo centrale ottagonale serve da elemento distributore.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Intervento di MANUTENZIONE STRAORDINARIA e ORDINARIA **N. 6559**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e rifacimento servizi igienici, sia per la parte impiantistica che per pavimenti e rivestimenti, adeguamento colonna impianti idrici, rifacimento impianto elettrico, spostamenti interni, rifacimento copertura, realizzazione ascensore, presentata il 30/12/1981 con il n. 7204 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 8501**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione ed adeguamento sanitario, presentata il 02/11/1993 con il n. 19922 di protocollo

INGIUNZIONE A DEMOLIRE **N. 4650**, per lavori di per opere non autorizzate, presentata il 18/02/1994

ISTANZA DI ACCETAMENTO DI CONFORMITA' ex art.13, Legge 28 febbraio 1985 n.47. **N. 1134**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per parziale mantenimento opere e temporaneo mantenimento opere abusive, presentata il 27/05/1994 con il n. 19922 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 1922 - Pos n. 8501**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per parziale mantenimento opere abusive, presentata il 02/11/1993 con il n. 19922 di protocollo, rilasciata il 12/04/1995 con il n. 1922 - Pos n. 8501 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ex art. 39 della Legge 23.12.94 n. 724 e ss. mm. ed ii - Condono Edilizio. **N. 209 - Pos. n. 318**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per mantenimento opere abusive consistenti in costruzione di manufatti in strutture eterogenee, utilizzo di vani non abitabili ai piani 2' e 3', presso l'Ostello "Vuillermin' (abuso da n. 1 a n. 6 incluso);, presentata il 28/02/1995 con il n. 4608 di protocollo, rilasciata il 22/04/1999 con il n. 209 - Pos. n. 318 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ex art. 39 della Legge 23.12.94 n. 724 e ss. mm. ed ii - Condono Edilizio. **N. 210 - Pos. n. 319**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per mantenimento opere abusive consistenti in mutamento della destinazione d'uso al piano seminterrato da dispensa/deposito a sala di ritrovo per gli ospiti, presso l'Ostello "Vuillermin' (abuso da n. 1 a n. 6 incluso);, presentata il 28/02/1995 con il n. 4608 di protocollo, rilasciata il 22/04/1999 con il n. 210 - Pos. n. 319 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ex art. 39 della Legge 23.12.94 n. 724 e ss. mm. ed ii - Condono Edilizio. **N. 211 - Pos. n. 320**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di cui ingiunzione demolizione 18.02.94 n 1777 non valutabili termini sup. o vol., demoliz. portale muratura e c.a., ingresso ovest Ostello, sterro mq. 3,40 part. 582-640, demoliz. porzione muro perimetrale e adiacente scavo lato nord-est P. Semint., presentata il 28/02/1995 con il n. 4608 di protocollo, rilasciata il 22/04/1999 con il n. 211 - Pos. n. 320 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 2524 - Pos n. 8501**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una nuova cucina, in luogo della volumetria di cui ai manufatti previsti in demolizione ecc., presentata il 09/02/1996 con il n. 4117 di protocollo, rilasciata il 02/12/1999 con il n. 2524 - Pos n. 8501 di protocollo

D.I.A. **N. 3966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche con limitato incremento di superficie utile - art. 5 L.R. 06.08.2001 n. 24, presentata il 03/02/2005 con il n. 3966 di protocollo

Fine Lavori pratica D.I.A. del 03-02-2005 N. prot. 15761 **N. 15761**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/05/2005 con il n. 15761 di protocollo

D.I.A. **N. 23713**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Mantenimento , ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06-06-2001 n. 380, delle Modifiche eseguite consistenti nel mantenimento di un locale adibito a dispensa e di dimensioni superiori a quello a suo tempo approvato (20,80 mq in luogo di 7,50 mq), presentata il 08/08/2005 con il n. 23713 di protocollo

AUTORIZZAZIONE MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI - DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA **N. 0000988 del 13.01.2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento con cambio di destinazione d'uso in residenziale e costruzione autorimessa interrata di pertinenza, presentata il 29/08/2013 con il n. 25588 di protocollo, rilasciata il 13/01/2014 con il n. 0000988 di protocollo

CONVENZIONE EDILIZIA 66143/22839 Notaio Lorenzo Anselmi, trascritta FINALE LIGURE 29.06.2020 Reg 5463/4010, propedeutica ai Permessi di Costruire 20.07.2020 prot 5383 e 27.05.202 prot 5503 **N. 66143/22839**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con

frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale, realizzazione di autorimessa e di locali pubblici., rilasciata il 10/06/2020 con il n. 66143/22839 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 5383 - Pos. n. 8501**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con frazionamento, cambio di destinazione d'uso in residenziale (12 appartamenti) e costruzione di autorimessa interrata, presentata il 14/08/2012 con il n. 19584 di protocollo, rilasciata il 20/07/2020 con il n. 5383 - Pos. n. 8501 di protocollo

AUTORIZZAZIONE MINISTERO DELLA CULTURA - DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI IMPERIA E SAVONA **N. 0010533**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro del complesso edilizio e del parco con realizzazione di autorimessa e piscina, presentata il 19/02/2021 con il n. 1348 di protocollo, rilasciata il 09/12/2021 con il n. 0010533 di protocollo

S.C.I.A. **N. 0042666**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di consolidamento, ripristino e rinnovo elementi costitutivi edificio e eliminazione elementi estranei organismo edilizio, modificandone i prospetti. Restauro prospetti, elementi decorativi esterni, limitate opere murarie di demolizione e ricostruzione., presentata il 24/12/2021 con il n. 0042666 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE in variante al Permesso di Costruire n. 5383/2020 **N. 5503 - Pos. n. 8501**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con frazionamento, cambio di destinazione d'uso in residenziale (8 appartamenti), costruzione di autorimessa interrata e locali parzialmente in proprietà ed in uso pubblico al Comune di Finale Ligure, presentata il 04/02/2022 con il n. 3782 di protocollo, rilasciata il 27/05/2022 con il n. 5503 - Pos. n. 8501 di protocollo.
Attualmente la durata triennale del il Permesso di Costruire 5503 - Pos. n. 8501 rilasciato il 27.05.2022 per la trasformazione in 8 appartamenti + realizzazione di autorimessa e locali pubblici, risulta scaduto e sono stati intrapresi soltanto minimi lavori. L'autorizzazione della Soprintendenza del 09.12.2021 di durata quinquennale risulta ancora valida. In data 17.12.2024 prot. 2024/44627 è stato richiesto un parere preventivo sulla archiviazione della suddetta pratica, in quanto sarebbe stato raggiunto con la precedente Amministrazione comunale, un accordo per la non realizzazione dei locali pubblici previsti. Per la suddetta ipotesi in variante di non realizzazione dei locali pubblici, è stata ottenuta dalla società esecutata l'Autorizzazione del 03.12.2024 prot. 34.43.04 / 93.40 dal Ministero della Cultura - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI IMPERIA E SAVONA. Gli Uffici competenti del Comune di Finale Ligure ed in particolare la nuova Amministrazione Comunale non si sono mai espressi formalmente sulla proposta ed il Servizio Urbanistica in data 18.04.2025 prot. 0015060/2025 aveva richiesto una integrazione documentale. Tale documentazione richiesta non è mai stata presentata dalla società esecutata. In data 09.02.2026 prot. 2026/06091 è stata presentata una richiesta di Permesso di Costruire in Variante che confermava in progetto del Permesso di Costruire 5503 - Pos. n. 8501 rilasciato il 27.05.2022 non prevedendo però i suddetti locali pubblici previsti.

AUTORIZZAZIONE MINISTERO DELLA CULTURA - DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI IMPERIA E SAVONA **N. 0012217-P**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante relativa alla mancata realizzazione della volumetria della consistenza di circa 108 mc destinata alla cessione in proprietà al Comune per rinuncia di quest’ultimo, presentata il 14/10/2024 con il n. 10353 di protocollo, rilasciata il 03/12/2024 con il n. 0012217-P di protocollo

RICHIESTA di rilascio di Permesso di Costruire, (in variante al Permesso di Costruire n. 5383/2020),

N. 2026/06091 del 09.02.2026, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con frazionamento, cambio di destinazione d'uso in residenziale (8 appartamenti) e costruzione di autorimessa interrata con non realizzazione dei locali pubblici in proprietà ed in uso al Comune di Finale Ligure , presentata il 09/02/2026 con il n. 2026/06091 di protocollo.
La richiesta di Permesso di Costruire in Variante conferma il progetto del Permesso di Costruire 5503 - Pos. n. 8501 rilasciato il 27.05.2022 non prevedendo però i locali pubblici in proprietà ed in uso al Comune di Finale Ligure . Per la suddetta variante di non realizzazione dei locali pubblici, è stata ottenuta dalla società esecutata l'Autorizzazione del 03.12.2024 prot. 34.43.04 / 93.40 dal Ministero della Cultura - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI IMPERIA E SAVONA. L'istanza con la documentazione progettuale non è stata ancora esaminata sia dagli Uffici che dalla Amministrazione Comunale. In caso di assenso alla proposta di non realizzazione dei locali pubblici previsti dalla Convenzione del 19.06.2020 n. 66143/22839 dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale nuova Convenzione e sottoscritta dal Comune e dal soggetto attuatore. Di fatto il mutamento di destinazione d'uso da turistico-ricettivo in residenziale e frazionamento in più unità immobiliari residenziali con realizzazione di autorimessa, appare ormai consolidato per il duplice rilascio da parte del Comune (Permessi di Costruire Prot 5383 del 20.07.2020 e Prot. 5503 del 27.05.2022 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa) e della Soprintendenza dei titoli necessari, nel caso non vengano mutati gli strumenti urbanistici vigenti dalla Amministrazione Comunale. Allo stato attuale la vigente situazione urbanistica rimane identica rispetto a quella vigente alla data di rilascio dei 2 Permessi di Costruire per la trasformazione in unità residenziali con realizzazione di autorimessa. Tale situazione deve essere considerata in sede di valutazione degli immobili oggetto di proceduta esecutiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, in forza di delibera di consiglio comunale n. 48 del 12 luglio 2006 e modificato con delibera di C.C. n. 80 del 28/11/2006 e con deliberazione di C.C. n. 41 del 15/05/2007; P.U.C. vigente, in forza di delibera C.C. n. 105 del 12/12/2007 esecutiva dal 19/12/2007., l'immobile ricade in zona AR 10 - Ambiti di Riqualificazione 10 -MARINA / VIA CAVIGLIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lato monte, in aderenza all'edificio "Castello" sul retro del piano terra è presente parte di tettoia fatiscente in lamiera
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- spese per rimozione tettoia, trasporto materiale demolizione in discarica: €.2.000,00

.
La tettoia fatiscente dovrà essere demolita sia per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio, sia per ragioni di sicurezza.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Tettoia abusiva sul retro del fabbricato

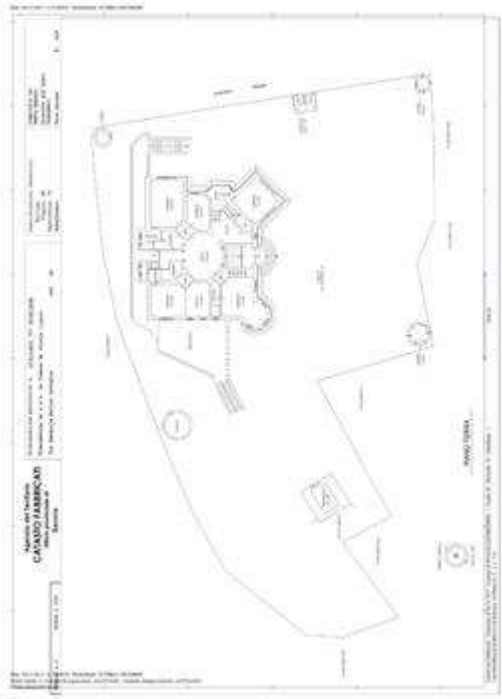
Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Tettoia abusiva sul retro del fabbricato

L'immobile risulta ..
In riferimento alla destinazione attuale ricettiva ad Albergo, Categoria catastale D2 risulta attualmente conforme. In riferimento al Permesso di Costruire n. 5503 del 27.05.2022 del Comune di Finale Ligure rilasciato alla società esecutata per il frazionamento in 8 unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso in residenziale, la realizzazione di autorimessa e locali pubblici, oggi ormai scaduto, i minimi lavori svolti risultano conformi al titolo rilasciato. In riferimento alla nuova richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 09.02.2026, non ancora esaminata dal Comune di Finale Ligure, risulta conforme agli strumenti urbanistici attualmente vigenti ed analoga al Permesso di Costruire n. 5503 del 27.05.2022, con la differenza che non vengono più previsti i locali pubblici indicati dalla Convenzione Edilizia sottoscritta, e per la cui istanza dovrà essere prevista una nuova Convenzione Edilizia ed il ricalcolo dei contributi concessori (costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione), eventuali scomputi, monetizzazione di standards urbanistici, in caso di mantenimento da Parte del Comune della attuale normativa urbanistica.

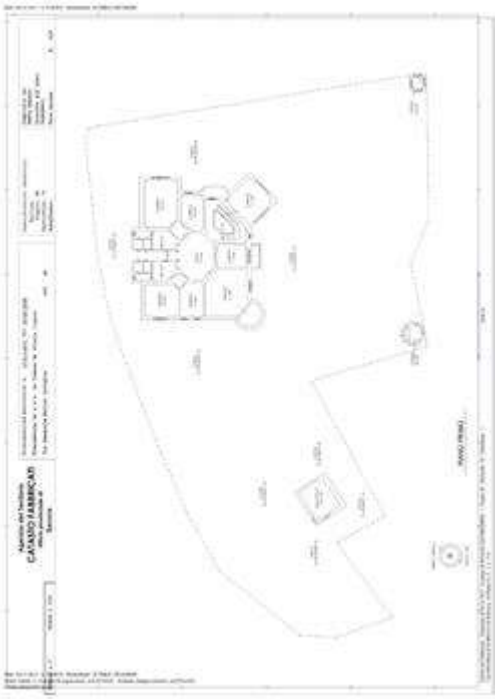
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
I minimi lavori intrapresi a seguito del Permesso di Costruire n. 5503 del 27.05.2022 del Comune di Finale Ligure rilasciato alla società esecutata per il frazionamento in 8 unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso in residenziale, realizzazione di autorimessa e locali pubblici, oggi ormai scaduto, ad oggi non hanno determinato generali difformità catastali. Nel caso in cui la nuova richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 09.02.2026, non ancora esaminata dal Comune di Finale Ligure, portasse al rilascio di un nuovo titolo edilizio per il frazionamento in 8 unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso in residenziale e autorimesse, ovviamente si dovrà procedere alla presentazione di una nuova situazione catastale.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 1 - Planimetria Catastale

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piani 2-3-4-5 - Planimetria Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46

DI CUI AL PUNTO 1A

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **103,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 1** al **Piano -1 Seminterrato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4

  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Esterno -

Pdc2022 Appartamento1 Giardino di pertinenza Ingresso - vista da cancello ingresso area condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano	mediocre	★★★★★★★★★★

Linate	
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio 1 ha ingresso dal giardino di pertinenza.

E' ubicato al piano -1 seminterrato nella parte ovest dell'edificio.

Costituisce per larga parte (soggiorno, cucina, ripostiglio, cantina) l'ampliamento effettuato nel periodo di proprietà e gesione dell'ostello.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in ferro	mediocre
infissi esterni: anta realizzati in alluminio anodizzato nella parte ristrutturata	mediocre
infissi interni: anta realizzati in legno massello	scarso
pareti esterne: costruite in parte muratura rivestita in pietra, parte muratura intonacata, parte in mattoni a vista	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in terra su giardino di pertinenza	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in gress nella	al di sotto della media

parte ristrutturata

rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica — scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare — pessimo

elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente. nuovo da realizzare — pessimo

fognatura: con recapito in in fognatura comunale conformità: non presente. parte nuova da realizzare — molto scarso

gas: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

termico: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

antenna collettiva:. da realizzare

antifurto: conformità: da realizzare

antincendio:. da realizzare

citofonico:. da realizzare

condizionamento:. da realizzare

telefonico:. da realizzare

telematico:. da realizzare

Delle Strutture:

copertura: in parte a terrazzo e scale — mediocre

scale esterne: costruite in cemento armato — al di sotto della media

strutture verticali: costruite in cemento armato — nella media

travi: costruite in cemento armato — nella media

solai: soletta in cemento armato e laterizio — al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 2 - Pdc2022 Appartamento1 Soggiorno-Cucina Finestre

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 2 - Pdc2022 Appartamento1 Soggiorno-Cucina

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 1 - Pdc2022 Appartamento1 Ripostiglio-Cantina

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 3 - Pdc2022 Appartamento1 Camera1-Camera2

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 4 - Pdc2022 Appartamento1 Bagno 2

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 6 - Pdc2022 Appartamento1 Bagno 1

CONSISTENZA:

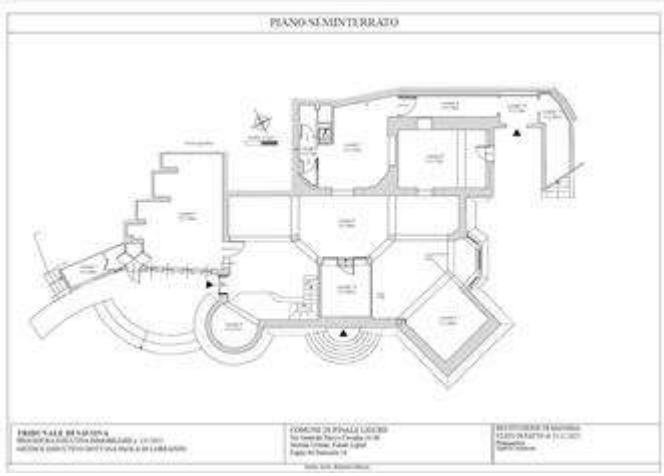
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano-1Seminterrato Locale2parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO1 Ingresso-Soggiorno	22,94	x	100 %	=	22,94
Piano-1Seminterrato Locale1parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO1 Disimpegno	2,29	x	100 %	=	2,29
Piano-1Seminterrato Locale1parte - Pdc27.05.2022prot5503	3,66	x	100 %	=	3,66

ALLOGGIO1 Ripostiglio					
Piano-1Seminterrato Locale2parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO1 Cucina	13,25	x	100 %	=	13,25
Piano-1Seminterrato Locale3parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO1 Camera1	15,77	x	100 %	=	15,77
Piano-1Seminterrato Locale3parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO1 Corridoio	8,89	x	100 %	=	8,89
Piano-1Seminterrato Locale6parte+Locale7parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO1 Bagno1	6,36	x	100 %	=	6,36
Piano-1Seminterrato Locale3parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO1 Camera2	20,10	x	100 %	=	20,10
Piano-1Seminterrato Locale3parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO1 Bagno2	10,52	x	100 %	=	10,52
Totale:	**103,78**				**103,78**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Planimetria stato di fatto

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Appartamento 1

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da Giardino pertinenziale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano-1SeminterratoTerrenoEsterno - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO1 giardino	33,16	x	10 %	=	3,32
Totale:	**33,16**				**3,32**

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Esterno - Pdc2022 Appartamento1 Giardino di pertinenza - Ingresso

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Esterno - Pdc2022 Appartamento1 Giardino di pertinenza - Ingresso

terreno residenziale, composto da Portico pertinenziale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano-1Seminterrato Locale3parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO1 Portico	2,58	x	30 %	=	0,77
Totale:	**2,58**				**0,77**

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Esterno Ingresso - Pcd2022 Appartamento1 Portico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

Per l'alloggio in esame in corso di realizzazione, è stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **3.500** €/mq. e **5.500** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione dell'alloggio nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, il taglio, garantiscono interesse e commerciabilità del bene anche nel breve periodo, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **3.500** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.

All'alloggio n. 1 di mq. 103,78, conferisce valore l'accessorio, Giardino pertinenziale da cui si accede di 33,16 mq.
La consistenza effettiva del corpo è data dalla superficie commerciale virtuale comprese le pertinenze pari a **107,87** mq.

TOTALE STIMA CORPO: **107,87** mq. x **3.500** €/mq. = **377.545 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **377.545,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 377.545,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 377.545,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46

DI CUI AL PUNTO 2A

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **116,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 2** al **Piano -1 Seminterrato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Esterno - Pdc2022 Appartamento2 Giardino di pertinenza Ingresso - vista da area condominiale sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio 2 ha ingresso dal giardino di pertinenza.

E' ubicato al piano -1 seminterrato nella parte est dell'edificio originario.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in ferro — mediocre

infissi esterni: anta realizzati in alluminio anodizzato nella parte ristrutturata — mediocre

infissi interni: anta realizzati in legno massello — scarso

pareti esterne: costruite in parte muratura rivestita in pietra, parte muratura intonacata, parte in mattoni a vista — nella media

pavimentazione esterna: realizzata in terra su giardino di pertinenza — al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in gress nella parte ristrutturata — al di sotto della media

rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica — molto scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare — pessimo

elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente. nuovo da realizzare — pessimo

fognatura: con recapito in in fognatura comunale conformità: non presente. in parte da sostituire ed in parte da realizzare — molto scarso

gas: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

termico: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

antenna collettiva:. da realizzare

antifurto: conformità: da realizzare

antincendio:. da realizzare

citofonico:. da realizzare

condizionamento:. da realizzare

telefonico:. da realizzare

telematico:. da realizzare

Delle Strutture:

copertura: in parte solaio in c.a — mediocre

scale esterne: costruite in cemento armato — mediocre

strutture verticali: costruite in cemento armato — al di sotto della media

travi: costruite in cemento armato — nella media

solai: soletta in cemento armato e laterizio — al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 3-5 - Pdc2022 Appartamento2 Soggiorno + Camera 1

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 3 - Pdc2022 Appartamento2 Soggiorno

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 12 - Pdc2022 Appartamento2 Ripostiglio

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 8 - Pdc2022 Appartamento2 Camera2-Bagno2

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 9-10 - Pdc2022 Appartamento2 Deposito Attrezzi

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Locale 9-10 - Pdc2022 Appartamento2 Vano Tecnico

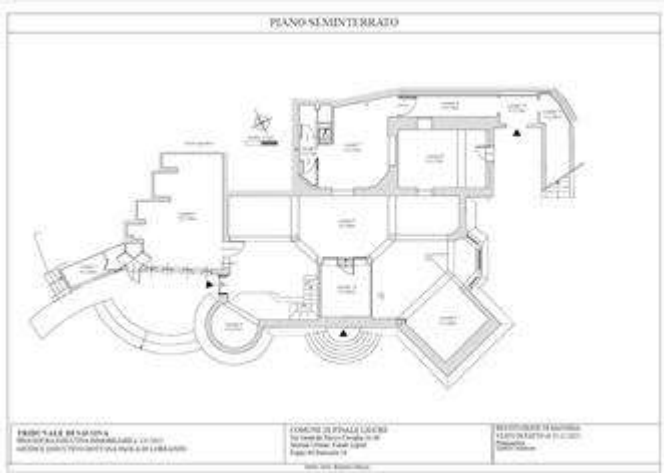
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano-1Seminterrato Locale3parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO2 Ingresso	5,66	x	100 %	=	5,66
Piano-1Seminterrato Locale3parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO2 Soggiorno-Pranzo-Cucina	41,14	x	100 %	=	41,14
Piano-1Seminterrato Locale3parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO2 Antibagno	3,62	x	100 %	=	3,62
Piano-1Seminterrato Locale3parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO2 Bagno 1	5,99	x	100 %	=	5,99
Piano-1Seminterrato Locale12 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO2 Ripostiglio	11,92	x	100 %	=	11,92
Piano-1Seminterrato Locale5 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO2 Camera 1	21,64	x	100 %	=	21,64
Piano-1Seminterrato Locale8 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO2 Camera 2	21,11	x	100 %	=	21,11
Piano-1Seminterrato Locale8 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO2 Bagno 2	5,76	x	100 %	=	5,76
Totale:	**116,84**				**116,84**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Planimetria stato di fatto

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Appartamento 2

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da Giardino pertinenziale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano-1SeminterratoTerrenoEsterno - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO2 Giardino pertinenziale - Ingresso	89,55	x	10 %	=	8,96
Totale:	**89,55**				**8,96**

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Esterno - Pdc2022 Appartamento2 Giardino pertinenziale - Ingresso

terreno residenziale, composto da Terrazzo pertinenziale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano-1Seminterrato - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO2 Terrazzo pertinenziale	13,48	x	30 %	=	4,04
Totale:	**13,48**				**4,04**

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Esterno - Pdc2022 Appartamento2 Terrazzo pertinenziale - vista verso nord

Castello di Vuillermin - Piano -1 Seminterrato Esterno - Pdc2022 Appartamento2 Terrazzo pertinenziale - vista verso sud

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

Per l'alloggio in esame in coeso di realizzazione, è stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **4.000** €/mq. e **6.000** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione dell'alloggio nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, il taglio, garantiscono interesse e commerciabilità del bene anche nel breve periodo, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **4.000,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.
All'alloggio n. 2 di mq. 116,84, conferiscono valore gli accessori, Giardino pertinenziale da cui si accede di 89,55 mq e la terrazza di 13,48 mq.
La consistenza effettiva del corpo è data dalla superficie commerciale virtuale comprese le pertinenze pari a **129,84** mq.
TOTALE STIMA CORPO: **129,84** mq. x **4.000** €/mq. = **519.360** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**519.360,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 519.360,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 519.360,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46

DI CUI AL PUNTO 2CO

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **34,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dalle **Aree Condominiali** al **Piano -1 Seminterrato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area condominiale interna al fabbricato.

E' ubicata al piano -1 seminterrato nella parte nord dell'edificio originario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: anta realizzati in legno massello ed altri in alluminio anodizzato	molto scarso
pareti esterne: costruite in parte muratura rivestita in pietra	nella media
pavimentazione interna: realizzata in gress nella parte ristrutturata	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica	molto scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare	pessimo
elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente. nuovo da realizzare	pessimo
antincendio:. da realizzare	

Delle Strutture:

copertura: in parte solaio in c.a.	mediocre
travi: costruite in cemento armato	nella media
solai: soletta in cemento armato e laterizio	al di sotto della media
strutture verticali: costruite in cemento armato	al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano -1 Locale 6 - Pdc2022 Area condominiale C1

Castello di Vuillermin - Piano -1 Locale 7 - Pdc2022 Area condominiale C2-C3-C4-Vano Tecnico1

Castello di Vuillermin - Piano -1 Locale 7 - Pdc2022 Area condominiale Vano Tecnico1

CONSISTENZA:

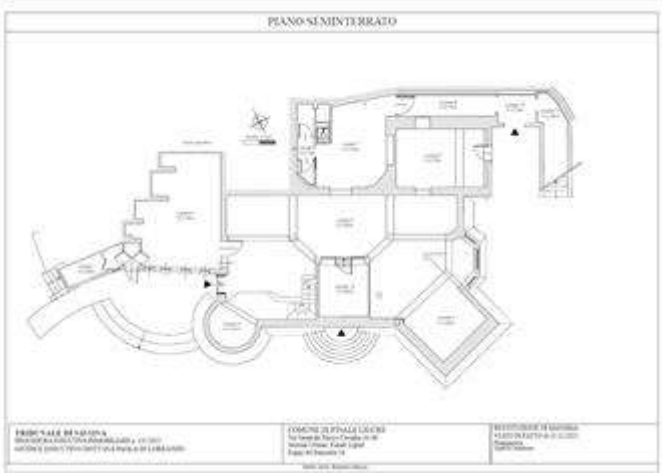
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano-1Seminterrato Locale6parte - Pdc27.05.2022prot5503 Area condominiale C1	4,88	x	100 %	=	4,88

Piano-1Seminterrato Locale7parte - Pdc27.05.2022prot5503 Area condominiale Scala	2,92	x	100 %	=	2,92
Piano-1Seminterrato Locale7parte - Pdc27.05.2022prot5503 Area condominiale Disimpegno	8,91	x	100 %	=	8,91
Piano-1Seminterrato Locale7parte - Pdc27.05.2022prot5503 Area condominiale C2	2,62	x	100 %	=	2,62
Piano-1Seminterrato Locale7parte - Pdc27.05.2022prot5503 Area condominiale C3	4,12	x	100 %	=	4,12
Piano-1Seminterrato Locale7parte - Pdc27.05.2022prot5503 Area condominiale C4	3,07	x	100 %	=	3,07
Piano-1Seminterrato Locale7parte-Locale9parte - Pdc27.05.2022prot5503 Area condominiale Vano tecnico	7,70	x	100 %	=	7,70
Totale:	**34,22**				**34,22**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Planimetria stato di fatto

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano -1 Seminterrato - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Area Condominiale all'interno dell'edificio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

E' stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che per le aree condominiali coperte vengono trartrattati a prezzi unitari che oscillano tra **1.000** €/mq. e **2.000** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **1.000,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.
La consistenza effettiva è data dalla superficie commerciale virtuale pari **34,22** mq.
TOTALE STIMA CORPO: **34,22** mq. x **1.000** €/mq. = **34.220** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**34.220,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo

Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.220,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46

DI CUI AL PUNTO 3A

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **41,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 3** al **Piano Terra-Rialzato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali ad pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano0Terra-Rialzato- Esterni - Pdc2022 Appartamenti3-4-5 Ingresso Condominiale esterno al piano + Ingresso Condominiale verso scala per Appartamenti 6-7-8 - vista da sud

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato Locale 20 - Pdc2022 Appartamenti3-4-5 Atrio Condominiale Ingresso al piano + Ingresso Condominiale verso scala per Appartamenti 6-7-8

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato Locale 20 - Pdc2022 Appartamento3 Corridoio Condominiale Ingresso al piano + Ingresso Condominiale verso scala per Appartamenti 6-7-8

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media

porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio 3 avrà ingresso dall'ingresso principale dell'edificio e poi dagli spazi condominiali al Piano Terra (Atrio e Corridoio).

E' ubicato al Piano Terra nella parte nord-est dell'edificio originario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta realizzati in legno per i serramenti originari	mediocre
infissi interni: anta realizzati in legno massello	scarso
pareti esterne: costruite in parte muratura rivestita in pietra, parte in mattoni a vista	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle su terrazzo di pertinenza	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in ceramica e gres originale nella parte originaria	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica	molto scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare	pessimo
elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente. da sostituire e nuovo da realizzare	pessimo
fognatura: con recapito in in fognatura comunale conformità: non presente. in parte da sostituire ed in parte da realizzare	molto scarso

gas: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo
idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non presente. da sostituire e nuovo da realizzare — pessimo
termico: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo
antenna collettiva:. da realizzare
antifurto: conformità: da realizzare
antincendio:. da realizzare
citofonico:. da realizzare
condizionamento:. da realizzare
telefonico:. da realizzare
telematico:. da realizzare

Delle Strutture:

copertura: in parte solaio in c.a — mediocre
scale esterne: costruite in cemento armato — mediocre
strutture verticali: costruite in cemento armato — al di sotto della media
travi: costruite in cemento armato — nella media
solai: soletta in cemento armato e laterizio — al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano Terra-Rialzato Locale 24 - Pdc2022 Appartamento3 Soggiorno verso entrata

Castello di Vuillermin - Piano Terra-Rialzato Locale 24 - Pdc2022 Appartamento3 Soggiorno verso finetra a est

Castello di Vuillermin - Piano Terra-Rialzato Locale 22 - Pdc2022 Appartamento3 Bagno

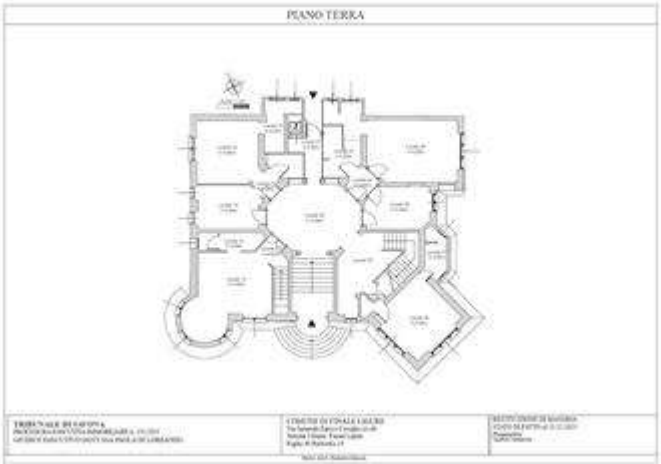
CONSISTENZA:

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

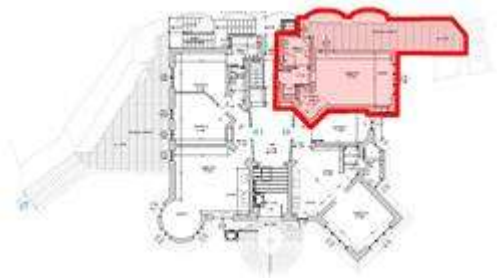
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano0Terra-Rialzato Locale22 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO3 Ingresso-Antibagno	5,24	x	100 %	=	5,24
Piano0Terra-Rialzato Locale22 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO3 Bagno	6,21	x	100 %	=	6,21
Piano0Terra-Rialzato Locale24 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO3 Soggiorno	26,75	x	100 %	=	26,75
Piano0Terra-Rialzato Locale23 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO3 Cucina	3,72	x	100 %	=	3,72
Totale:	**41,92**				**41,92**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Planimetria stato di fatto



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Appartamento 3

ACCESSORI:

esposizione, composto da Terrazzo pertinenziale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano-0Terra-RialzatoTerrazzaParte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO3 Terrazzo pertinenziale	22,87	x	30 %	=	6,86
Totale:	**22,87**				**6,86**

Castello di Vuillermin - Piano 0 Terra-Rialzato Esterno - Pdc2022 Appartamento3 Terrazzo pertinenziale - vista dall'alto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

Per l'alloggio in esame in corso di realizzazione, è stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **3.500** €/mq. e **5.500** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione dell'alloggio nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, il taglio, garantiscono interesse e commerciabilità del bene anche nel breve periodo, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **3.500,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.

All'alloggio n. 3 di mq. 41,92, conferisce valore l'accessorio, Terrazzo pertinenziale di 22,87 mq.
La consistenza effettiva del corpo è data dalla superficie commerciale virtuale comprese le pertinenze pari a **48,78** mq.
TOTALE STIMA CORPO: **48,78** mq. x **3.500** €/mq. = **170.730** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**170.730,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 170.730,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 170.730,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46 DI CUI AL PUNTO 4A

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **69,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 4** al **Piano Terra-Rialzato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano0Terra-Rialzato- Esterni - Pdc2022 Appartamento4 Esterno - vista da sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	ottimo
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	eccellente
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio 4 avrà ingresso dall'ingresso principale dell'edificio e poi dagli spazi condominiali al Piano Terra (Atrio).

E' ubicato al Piano Terra nella parte sud-est dell'edificio originario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta realizzati in legno per i serramenti originari	mediocre
infissi interni: anta realizzati in legno massello	scarso
pareti esterne: costruite in parte muratura rivestita in pietra	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle su terrazzo di pertinenza	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in ceramica e gres originale nella parte originaria	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica	molto scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare	pessimo
elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente. da sostituire e nuovo da realizzare	pessimo
fognatura: con recapito in in fognatura comunale conformità: non presente. in parte da sostituire ed in parte da realizzare	molto scarso
gas: conformità: non presente. nuovo da realizzare	pessimo
idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non presente. da sostituire e nuovo da realizzare	pessimo
termico: conformità: non presente. nuovo da realizzare	pessimo
antenna collettiva:. da realizzare	
antifurto: conformità: da realizzare	
antincendio:. da realizzare	
citofonico:. da realizzare	
condizionamento:. da realizzare	
telefonico:. da realizzare	
telematico:. da realizzare	

Delle Strutture:

copertura: in parte solaio in c.a — mediocre
scale esterne: costruite in cemento armato — mediocre
strutture verticali: costruite in cemento armato — al di sotto della media
travi: costruite in cemento armato — nella media
solai: soletta in cemento armato e laterizio — al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano Terra-Rialzato Locale 20 - Pdc2022 Appartamento4 Atrio Condominiale a destra parte locale Ingresso Appartamento 4

Castello di Vuillermin - Piano Terra-Rialzato Locale 25 - Pdc2022 Appartamento4 Camera 1

Castello di Vuillermin - Piano Terra-Rialzato Locale 26-27-29 - Pdc2022 Appartamento4 Cucina-Pranzo-Bagno

Castello di Vuillermin - Piano Terra-Rialzato Locale 28 - Pdc2022 Appartamento4 Soggiorno

CONSISTENZA:

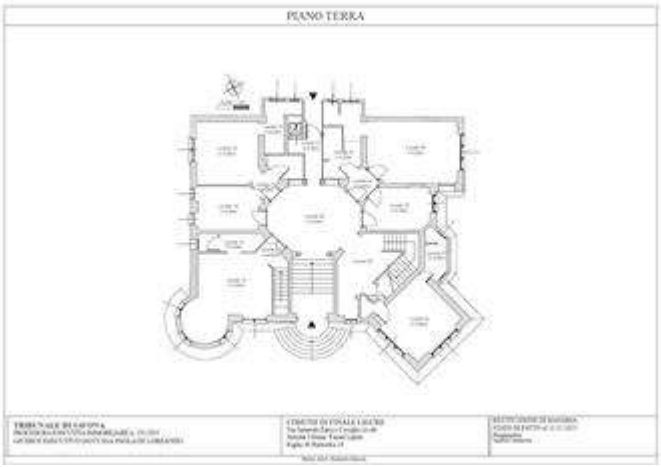
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

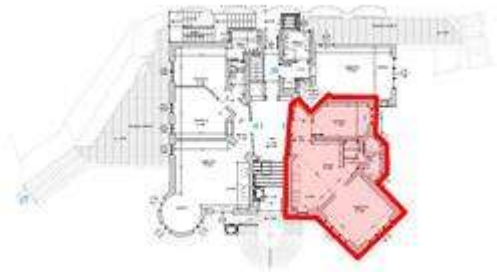
descrizione	consistenza	indice	commerciale

Piano0Terra-Rialzato Locale20 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO4 Ingresso	5,21	x	100 %	=	5,21
Piano0Terra-Rialzato Locale25 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO4 Camera 1	12,89	x	100 %	=	12,89
Piano0Terra-Rialzato Locale26 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO4 Cucina-Pranzo	20,14	x	100 %	=	20,14
Piano0Terra-Rialzato Locale28 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO4 Soggiorno	21,88	x	100 %	=	21,88
Piano0Terra-Rialzato Locale26 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO4 Antibagno	3,46	x	100 %	=	3,46
Piano0Terra-Rialzato Locale27 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO4 Bagno	5,72	x	100 %	=	5,72
Totale:	**69,30**				**69,30**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Planimetria stato di fatto



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Appartamento 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

Per l'alloggio in esame in corso di realizzazione è estato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **3.500** €/mq. e **5.500** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione dell'alloggio nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, il taglio, garantiscono interesse e commerciabilità del bene anche nel breve periodo, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **3.500,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.
La consistenza effettiva del corpo è data dalla superficie commerciale virtuale dell'allogggio n. 3 comprese le pertinenze pari **69,30** mq.
TOTALE STIMA CORPO: **69,30** mq. x **3.500** €/mq. = **242.550** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**242.550,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 242.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 242.550,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46

DI CUI AL PUNTO 5A

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **90,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 5** al **Piano Terra-Rialzato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano0Terra-Rialzato- Esterni - Pdc2022 Appartamento5 Esterno - Scala e Terrazza di Ingresso- vista da sud-ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	ottimo
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	eccellente
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio 5 avrà ingresso dall'ingresso principale dell'edificio e poi dagli spazi condominiali al Piano Terra (Atrio).

Un ulteriore accesso da Scala e Terrazza poste a ovest.

E' ubicato al Piano Terra nella parte sud-ovest dell'edificio originario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta realizzati in legno per i serramenti originari — mediocre

infissi interni: anta realizzati in legno massello — scarso

pareti esterne: costruite in parte muratura rivestita in pietra, parte in mattoni a vista — nella media

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle su terrazzo di pertinenza — al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in ceramica e gres originale nella parte originaria — al di sotto della media

rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica — molto scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare — pessimo

elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente. da sostituire e nuovo da realizzare — pessimo

fognatura: con recapito in in fognatura comunale conformità: non presente. in parte da sostituire ed in parte da realizzare — molto scarso

gas: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non presente. da sostituire e nuovo da realizzare — pessimo

termico: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

antenna collettiva:. da realizzare

antifurto: conformità: da realizzare

antincendio:. da realizzare

citofonico:. da realizzare

condizionamento:. da realizzare

telefonico:. da realizzare

telematico:. da realizzare

Delle Strutture:

copertura: in parte solaio in c.a — mediocre

scale esterne: costruite in cemento armato — mediocre

strutture verticali: costruite in cemento armato — al di sotto della media

travi: costruite in cemento armato — nella media

solai: soletta in cemento armato e laterizio — al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano Terra-Rialzato Locale 20 - Pdc2022 Appartamento5 Atrio Condominiale a sinistra parte locale Ingresso Appartamento 5

Castello di Vuillermin - Piano Terra-Rialzato Locale 13 - Pdc2022 Appartamento5 Soggiorno-Pranzo-Cucina

Castello di Vuillermin - Piano Terra Locale 15 - Pdc2022 Appartamento5 Soggiorno-Cucina

Castello di Vuillermin - Piano Terra Locale 16 - Pdc2022 Appartamento5 Camera 2

Castello di Vuillermin - Piano Terra Locale 18 - Pdc2022 Appartamento5 Camera 1

Castello di Vuillermin - Piano Terra Locale 19 - Pdc2022 Appartamento5 Bagno 1

CONSISTENZA:

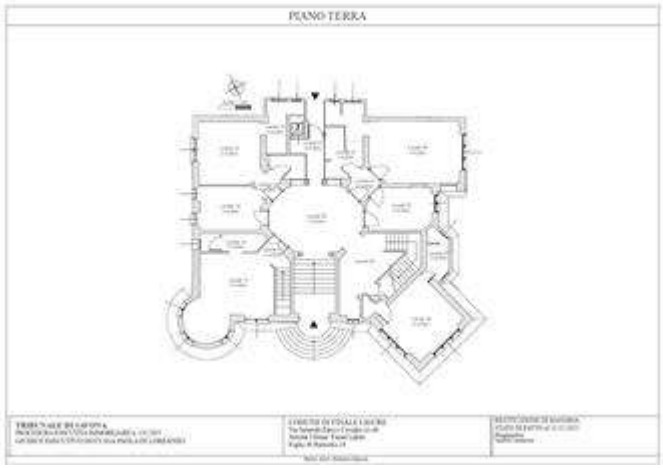
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

Immobiliari

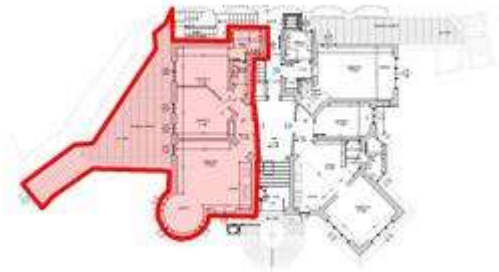
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano0Terra-Rialzato Locale20 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO5 Ingresso	5,77	x	100 %	=	5,77
Piano Terra-Rialzato Locale 13 - Pdc2022 Appartamento5 Soggiorno-Pranzo-Cucina	40,03	x	100 %	=	40,03
Piano Terra-Rialzato Locale 13 - Pdc2022 Appartamento5 Disimpegno	2,21	x	100 %	=	2,21
Piano Terra-Rialzato Locale 16 - Pdc2022 Appartamento5 Camera 2	16,17	x	100 %	=	16,17
Piano Terra-Rialzato Locale 19 parte - Pdc2022 Appartamento5 Bagno 2	4,14	x	100 %	=	4,14
Piano Terra-Rialzato Locale 18 - Pdc2022 Appartamento5 Camera 1	15,60	x	100 %	=	15,60
Piano Terra-Rialzato Locale 19 parte - Pdc2022 Appartamento5 Bagno 1	6,48	x	100 %	=	6,48
Totale:	**90,40**				**90,40**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Planimetria stato di fatto



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Appartamento 5

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da Piano-0Terra-RialzatoScalaesterna - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO5 Scala pertinenziale di accesso a Terrazzo pertinenziale che da accesso a Ingresso secondario, identificato con il numero 5.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano-0Terra-RialzatoScalaEsterna - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO5 Scala pertinenziale di accesso a Terrazzo pertinenziale che da accesso a Ingresso secondario	7,75	x	30 %	=	2,33
Piano-0Terra-RialzatoTerrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO5 Terrazzo pertinenziale che da accesso a Ingresso secondario	38,46	x	30 %	=	11,54
Totale:	**46,21**				**13,86**

Piano-0Terra-RialzatoScalaEsterna - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO5 Scala pertinenziale di accesso a Terrazzo pertinenziale che da accesso a Ingresso secondario

Piano-0Terra-RialzatoTerrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO5 Terrazzo pertinenziale che da accesso a Ingresso secondario - vista dall'interno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

Per l'alloggio in esame in corso di costrruzione, è stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **4.000** €/mq. e **6.000** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione dell'alloggio nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, il taglio, garantiscono interesse e commerciabilità del bene anche nel breve periodo, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **4.000,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.

All'alloggio n. 5 di mq. 90,40, conferisce valore l'accessorio, Terrazzo pertinenziale di 38,46 mq.
La consistenza effettiva del corpo è data dalla superficie commerciale virtuale comprese le pertinenze pari a **104,26** mq.

TOTALE STIMA CORPO: **104,26** mq. x **4.000** €/mq. = **417.040** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **417.040,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 417.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 417.040,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46

DI CUI AL PUNTO 5CO

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **34,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dalle **Aree Condominiali** al **Piano 0 Terra-Rialzato** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area condominiale interna al fabbricato.

E' ubicata al piano 0 Terra-Rialzato nella parte centrale dell'edificio originario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: anta realizzati in legno massello ed altri in alluminio anodizzato	nella media
pareti esterne: costruite in parte muratura rivestita in pietra	nella media
pavimentazione interna: realizzata in gress ceramico originale nella parte originale e mattonelle gress nella parte ristrutturata	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica	molto scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare	pessimo
elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente. nuovo da realizzare	pessimo
antincendio:. da realizzare	

Delle Strutture:

copertura: in parte solaio in c.a.	mediocre
travi: costruite in cemento armato	nella media
solai: soletta in cemento armato e laterizio	al di sotto della media
strutture verticali: costruite in cemento armato	al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano 0 Terra-Rialzato Esterno Accesso Principale - Pdc2022 Area Condominiale Accesso Esterno

Castello di Vuillermin - Piano 0 Terra-Rialzato Locale 20 Accesso Principale - Pdc2022 Area Condominiale Accesso

Castello di Vuillermin - Piano 0 Terra-Rialzato Locale 20 - Pdc2022 Area Condominiale Hall

Castello di Vuillermin - Piano 0 Terra-Rialzato Locale 21 - Pdc2022 Area Condominiale Corridoio-Scala

CONSISTENZA:

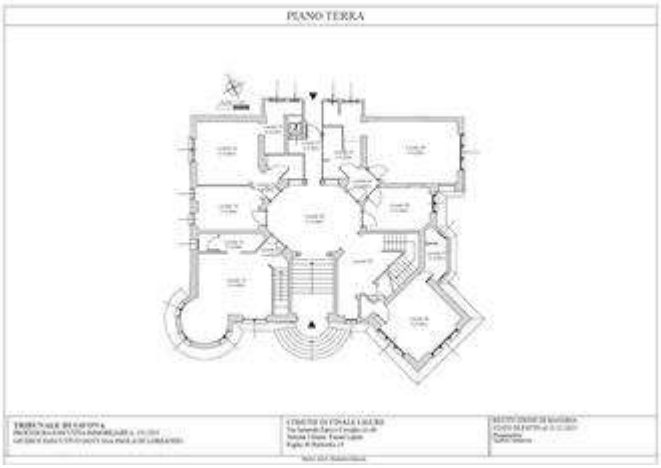
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

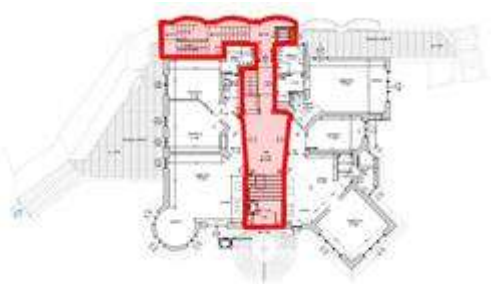
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano 0 Terra-Rialzato Locale 20 parte Accesso Principale - Pdc2022 Area Condominiale Accesso	12,49	x	100 %	=	12,49
Piano 0 Terra-Rialzato Locale 20 parte - Pdc2022 Area Condominiale Hall	13,76	x	100 %	=	13,76

Piano 0 Terra-Rialzato Locale 21 - Pdc2022 Area Condominiale Corridoio-Scala	7,85	x	100 %	=	7,85
Piano 0 Terra-Rialzato Retro Fabbricato - Pdc2022 Area Condominiale Corpo Scala - Ascensore, accesso piani superiori CALCOLATO AL PIANO PRIMO	0,00	x	100 %	=	0,00
Totale:	**34,10**				**34,10**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Planimetria stato di fatto



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 0 Terra-Rialzato - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Area Condominiale all'interno dell'edificio ed esterno retro

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere

storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

E' stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che per le aree condominiali coperte vengono trartrattati a prezzi unitari che oscillano tra **2.500** €/mq. e **4.000** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **2.500,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.
La consistenza effettiva è data dalla superficie commerciale virtuale pari **34,10** mq.
TOTALE STIMA CORPO: **34,10** mq. x **2.500** €/mq. = **85.250** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**85.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 85.250,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 85.250,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46 DI CUI AL PUNTO 6A

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **109,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 6** al **Piano 1** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato

dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4

  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano1- Esterni - Pdc2022 Appartamento6 Esterno da area condominiale verso destra - vista da sud

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano1- Esterni - Pdc2022 Appartamento6 Esterno da area condominiale - vista da sud-est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro

storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di	buono

Alassio

porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	ottimo
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	eccellente
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio 6 avrà ingresso dall'ingresso principale dell'edificio, poi attraversando gli spazi condominiali al Piano Terra (Atrio e corridoio), poi attraverso le scale o ascensore esterno sul retro del fabbricato, poi attraverso il corridoio condominiale posto al piano 1 nella parte nord del fabbricato ed infine dalla hall centrale del piano 1.

E' ubicato al 1 nella parte sud-est dell'edificio originario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta realizzati in legno per i serramenti originari	mediocre
infissi interni: anta realizzati in legno massello	scarso
pareti esterne: costruite in parte in mattoni a vista, parte muratura intonacata	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle su terrazzo di pertinenza e terra su giardino di pertinenza	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in ceramica e gres originale nella parte originaria, piastrelle in gres e ceramica nella parte ristrutturata	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica	molto scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare	pessimo
elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220	pessimo

V conformità: Non presente. da sostituire e nuovo da realizzare

fognatura: con recapito in in fognatura comunale conformità: non presente. in parte da sostituire ed in parte da realizzare — molto scarso

gas: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non presente. da sostituire e nuovo da realizzare — pessimo

termico: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

antenna collettiva:. da realizzare

antifurto: conformità: da realizzare

antincendio:. da realizzare

citofonico:. da realizzare

condizionamento:. da realizzare

telefonico:. da realizzare

telematico:. da realizzare

Delle Strutture:

copertura: in parte solaio in c.a — mediocre

scale esterne: costruite in parte cemento armato e parte ferro — mediocre

strutture verticali: costruite in cemento armato — al di sotto della media

travi: costruite in cemento armato — nella media

solai: soletta in cemento armato e laterizio — al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 45 - Pdc2022 Appartamento6 Atrio Condominiale a destra parte locale Ingresso Appartamento 6

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 41 parte - Pdc2022 Appartamento6 Cucina-Pranzo

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 43 - Pdc2022 Appartamento6 Soggiorno

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 40 - Pdc2022 Appartamento6 Camera 2

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 38 - Pdc2022 Appartamento6 Camera 1

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 37 - Pdc2022 Appartamento6 Bagno 1

CONSISTENZA:

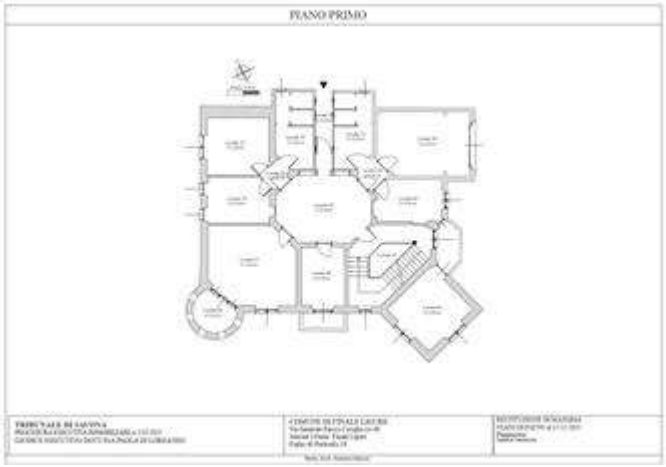
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

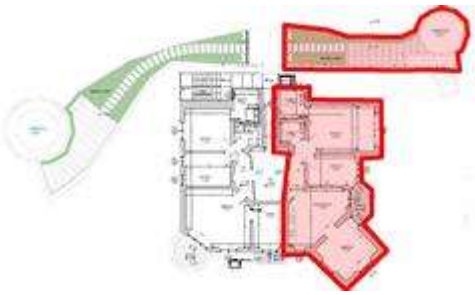
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano1 Locale45 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Ingresso	4,41	x	100 %	=	4,41
Piano1 Locale41 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Cucina-Pranzo	25,95	x	100 %	=	25,95
Piano1 Locale43 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Soggiorno	20,62	x	100 %	=	20,62
Piano1 Locale40 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Camera 2	13,61	x	100 %	=	13,61

Piano1 Locale38 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Camera 1	27,54	x	100 %	=	27,54
Piano1 Locale39 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Disimpegno	3,11	x	100 %	=	3,11
Piano1 Locale37 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Bagno 1	6,01	x	100 %	=	6,01
Piano1 Locale37 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Bagno 2	7,78	x	100 %	=	7,78
Totale:	**109,03**				**109,03**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 1 - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 1 - Planimetria stato di fatto



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 1 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Appartamento 6

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da Piano 1 Giardino e Torretta lato nord-est edificio - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Giardino e Torretta B pertinenziali, identificato con il numero 6.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano 1 Giardino lato nord-est Complesso Castello - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Giardino pertinenziale	35,48	x	10 %	=	3,55
Piano 1 Torretta lato nord-est Complesso Castello - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Torretta pertinenziale	12,52	x	30 %	=	3,76
Totale:	**48,00**				**7,30**

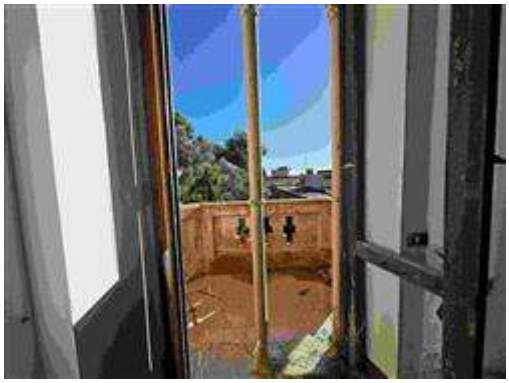
Castello di Vuillermin - Piano 1 Giardino lato nord-est Complesso Castello - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Giardino pertinenziale

Castello di Vuillermin - Piano 1 Torretta lato nord-est Complesso Castello - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Torretta pertinenziale

esposizione, composto da Balcone pertinenziale, identificato con il numero 6.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Balcone lato est dell'edificio	4,41	x	30 %	=	1,32
Totale:	**4,41**				**1,32**

Castello di Vuillermin - Piano 1 Balcone L 42 lato sud-est Edificio - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Balcone



Castello di Vuillermin - Piano 1 Balcone L 42 lato sud-est Edificio - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO6 Balcone - vista da Soggiorno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

Per l'alloggio in esame in corso di realizzazione, è stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **5.400** €/mq. e **7.500** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione dell'alloggio nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, il taglio, garantiscono interesse e commerciabilità del bene anche nel breve periodo, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **5.400,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.

All'alloggio n. 6 di mq. 109,03, conferiscono valore i particolari accessori, Giardino pertinenziale di 35,48 mq. e la Torretta B pertinenziale di 12,52 mq.
La consistenza effettiva del corpo è data dalla superficie commerciale virtuale comprese le pertinenze pari a **117,66** mq.
TOTALE STIMA CORPO: **117,66** mq. x **5.400** €/mq. = **635.364** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **635.364,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 635.364,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 635.364,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46

DI CUI AL PUNTO 7A

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **99,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 7** al **Piano 1** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano1- Esterni - Pdc2022 Appartamento7 Esterno da area condominiale - vista da sud-ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi

sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano -	ottimo

Marina di Loano

porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	ottimo
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	eccellente
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio **7** avrà ingresso dall'ingresso principale dell'edificio, poi attraversando gli spazi condominiali al Piano Terra (Atrio e corridoio), poi attraverso le scale o ascensore esterno sul retro del fabbricato, poi attraverso il corridoio condominiale posto al piano 1 nella parte nord del fabbricato ed infine dalla hall centrale del piano 1.

E' ubicato al 1 nella parte ovest dell'edificio originario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta realizzati in legno per i serramenti originari	mediocre
infissi interni: anta realizzati in legno massello	scarso
pareti esterne: costruite in parte in mattoni a vista, parte muratura intonacata	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle su terrazzo di pertinenza e terra su giardino di pertinenza	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in ceramica e gres originale nella parte originaria, piastrelle in gres e ceramica nella parte ristrutturata	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica	molto scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare — pessimo
elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente. da sostituire e nuovo da realizzare — pessimo
fognatura: con recapito in in fognatura comunale conformità: non presente. in parte da sostituire ed in parte da realizzare — molto scarso
gas: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo
idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non presente. da sostituire e nuovo da realizzare — pessimo
termico: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo
antenna collettiva:. da realizzare
antifurto: conformità: da realizzare
antincendio:. da realizzare
citofonico:. da realizzare
condizionamento:. da realizzare
telefonico:. da realizzare
telematico:. da realizzare

Delle Strutture:

copertura: in parte solaio in c.a — mediocre
scale esterne: costruite in parte cemento armato e parte ferro — mediocre
strutture verticali: costruite in cemento armato — al di sotto della media
travi: costruite in cemento armato — nella media
solai: soletta in cemento armato e laterizio — al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 45 - Pdc2022 Appartamento7 Atrio Condominiale a sinistra parte locale Ingresso Appartamento 7

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale31 - Pdc2022 Appartamento7 Soggiorno

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 44 - Pdc2022 Appartamento7 Cucina

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 32 - Pdc2022 Appartamento7 Camera 2

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 33 - Pdc2022 Appartamento7 Camera 1

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 35 - Pdc2022 Appartamento7 Bagno 1

CONSISTENZA:

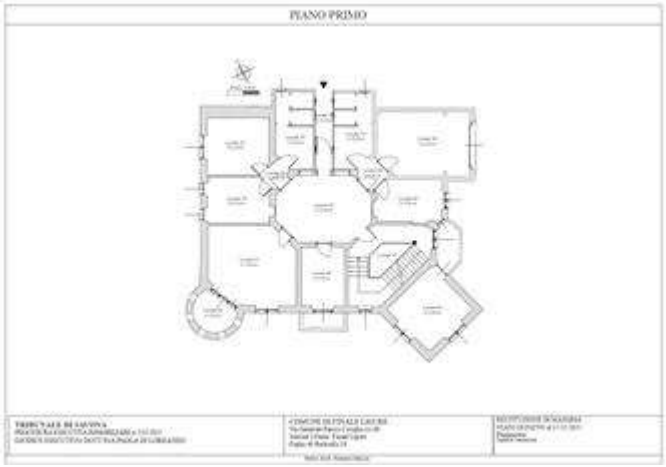
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

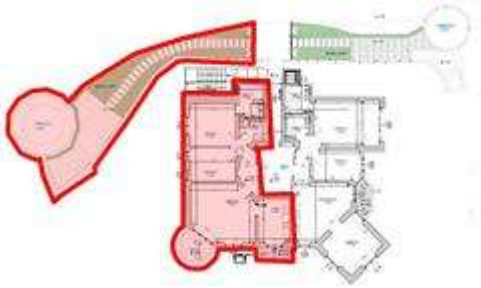
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano1 Locale45 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Ingresso	5,59	x	100 %	=	5,59
Piano1 Locale31 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Soggiorno	31,55	x	100 %	=	31,55
Piano1 Locale44 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Cucina	13,40	x	100 %	=	13,40
Piano1 Locale44 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Camera 2	13,46	x	100 %	=	13,46

Piano1 Locale33 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Camera 1	19,01	x	100 %	=	19,01
Piano1 Locale34 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Disimpegno	2,23	x	100 %	=	2,23
Piano1 Locale35 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Bagno 1	5,98	x	100 %	=	5,98
Piano1 Locale35 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Bagno 2	8,17	x	100 %	=	8,17
Totale:	**99,39**				**99,39**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 1 - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 1 - Planimetria stato di fatto



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 1 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Appartamento 7

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da Piano 1 Giardino e Torretta lato nord-est edificio - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Giardino e Torretta C pertinenziali, identificato con il numero 7.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano 1 Giardino lato nord-ovest Complesso Castello - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Giardino pertinenziale	57,85	x	10 %	=	5,79
Piano 1 Torretta lato nord-ovest Complesso Castello - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Torretta C pertinenziale	10,25	x	30 %	=	3,08
Totale:	**68,10**				**8,86**

Castello di Vuillermin - Piano 1 Giardino lato nord-ovest Complesso Castello - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Giardino pertinenziale

Castello di Vuillermin - Piano 1 Giardino lato nord-ovest Complesso Castello - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 parte Giardino pertinenziale + Torretta C di pertinenza

esposizione, composto da Balcone circolare pertinenziale con accesso da Soggiorno, identificato con il numero 7.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terrazzo circolare pertinenziale con accesso da Soggiorno	8,04	x	30 %	=	2,41
Balcone pertinenziale con accesso da Cucina	3,15	x	30 %	=	0,95
Totale:	**11,19**				**3,36**

Castello di Vuillermin - Piano 1 Terrazzo L 30 lato sud-ovest Edificio - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO7 Terrazzo - vista da Soggiorno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

Per l'alloggio in esame in corso di costruzione stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **5.600** €/mq. e **8.000** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione dell'alloggio nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, il taglio, garantiscono interesse e commerciabilità del bene anche nel breve periodo, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **5.600,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.
All'alloggio n. 7 di mq. 99,39, conferiscono valore i particolari accessori, Giardino pertinenziale di 57,85 mq., Torretta B pertinenziale di 10,25 mq., il terrazzo circolare con accesso dal soggiorno di 8,04 mq. esposto a sud-ovest ed il balcone esposto a sud di 3,15 mq.
La consistenza effettiva del corpo è data dalla superficie commerciale virtuale comprese le pertinenze pari a **111,61** mq.
TOTALE STIMA CORPO: **111,61** mq. x **5.600** €/mq. = **625.016** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **625.016,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 625.016,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 625.016,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46 DI CUI AL PUNTO 7CO

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **21,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dalle **Aree Condominiali** al **Piano 1** del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre	★★★★★★★★★★

porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area condominiale interna al fabbricato.

E' ubicata al piano 0 Terra-Rialzato nella parte centrale dell'edificio originario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: anta realizzati in legno massello ed altri in alluminio anodizzato	nella media
pareti esterne: costruite in parte muratura rivestita in pietra	nella media
pavimentazione interna: realizzata in gress ceramico originale nella parte originale e mattonelle gress nella parte ristrutturata	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica	molto scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare	pessimo
elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente. nuovo da realizzare	pessimo

antincendio:. da realizzare

Delle Strutture:

copertura: in parte solaio in c.a. — mediocre
travi: costruite in cemento armato — nella media
solai: soletta in cemento armato e laterizio — al di sotto della media
strutture verticali: costruite in cemento armato — al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 36 parte - Pdc2022 Area Condominiale Corridoio IngressoHall

Castello di Vuillermin - Piano 1 Locale 45 parte - Pdc2022 Area Condominiale Hall

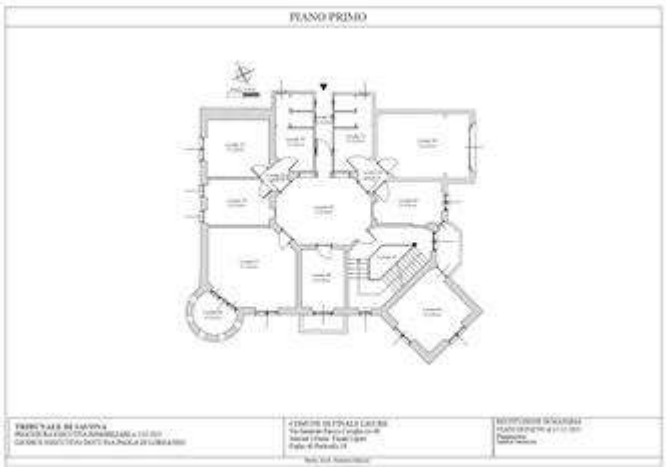
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano 1 Retro Fabbricato - Pdc2022 Area Condominiale Corpo Scala Esterno di accesso al piano	10,67	x	10 %	=	1,07
Piano 1 Retro Fabbricato - Pdc2022 Area Condominiale Sbarco Esterno di accesso al piano della Scala esterna	5,92	x	10 %	=	0,59
Piano 1 Retro Fabbricato - Pdc2022 Area Condominiale Ascensore	1,71	x	50 %	=	0,86
Piano 1 Locale 36 - Pdc2022 Area Condominiale Corridoio	5,65	x	100 %	=	5,65
Piano 1 Locale 45 parte - Pdc2022 Area Condominiale Hall	13,56	x	100 %	=	13,56
Totale:	**37,51**				**21,72**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 1 - Planimetria Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 1 - Planimetria stato di fatto

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 1 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Area Condominiale all'interno dell'edificio ed esterno retro

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

E' stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che per le aree condominiali coperte vengono trartrattati a prezzi unitari che oscillano tra **2.500** €/mq.

e **4.000** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **2.500,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.
La consistenza effettiva è data dalla superficie commerciale virtuale pari **21,72** mq.
TOTALE STIMA CORPO: **21,72** mq. x **2.500** €/mq. = **54.300** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**54.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 54.300,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 54.300,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46

DI CUI AL PUNTO 8A

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **145,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dall'**Alloggio n. 8** che si sviluppa ai **Piani 2-3-4-5**, anche attraverso la **Torre Piani 2-3-4-5**, del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata. I lavori previsti sono stati eseguiti parzialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4

Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello Vuillermin Piano 2 scala accesso secondario lato nord - Pdc2022 Appartamento 8 esterni lato nord

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello Vuillermin Piano 2 L 47 - Pdc2022 Appartamento 8 Terrazza A parte di accesso all'Appartamento 8 - vista da nord

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello Vuillermin Piano 2 Esterni lato nord - Pdc2022 Appartamento 8 esterni lato nord

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello Vuillermin Piano 2 Esterni verso ovest - Pdc2022 Appartamento 8 vista verso ovest da Terrazza B

Castello Vuillermin Piano 3 Esterni - Pdc2022 Appartamento

Castello Vuillermin Piano 3 Esterni - Pdc2022 Appartamento 8 vista verso sud-est

8 vista verso sud da Terrazza C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano	mediocre	★★★★★★★★★★

Linate	
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	eccellente
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	eccellente
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio **8** avrà ingresso dall'ingresso principale dell'edificio, poi attraversando gli spazi condominiali al Piano Terra (Atrio e corridoio), poi attraverso le scale o ascensore esterno sul retro del fabbricato, poi attraverso il Terrazzo A posto al piano 2 nella parte nord del fabbricato.

E' ubicato al Piano 2 (intero piano con ingresso e terrazzi esclusivi), al Piano 3 (intero piano con torre e terrazzi esclusivi), al Piano 5 (intero piano costituito da torre), Tutto lo sviluppo dell'alloggio 8 è contenuto nell'edificio originario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta realizzati in legno per i serramenti originari	mediocre
infissi interni: anta realizzati in legno massello	scarso
pareti esterne: costruite in parte in mattoni a vista, parte minore in muratura intonacata	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in lastre in calcestruzzo su terrazzi di pertinenza	scarso
pavimentazione interna: realizzata in ceramica e	al di sotto della media

gres originale nella parte originaria, piastrelle in gres e ceramica nella parte ristrutturata

rivestimento interno: posto in vani principali intonaco tinteggiato , cucine e bagni piastrelle in ceramica — molto scarso

Degli Impianti:

ascensore:. nuovo da realizzare — pessimo

elettrico: in parte sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: Non presente. da sostituire e nuovo da realizzare — pessimo

fognatura: con recapito in in fognatura comunale conformità: non presente. in parte da sostituire ed in parte da realizzare — molto scarso

gas: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non presente. da sostituire e nuovo da realizzare — pessimo

termico: conformità: non presente. nuovo da realizzare — pessimo

antenna collettiva:. da realizzare

antifurto: conformità: da realizzare

antincendio:. da realizzare

citofonico:. da realizzare

condizionamento:. da realizzare

telefonico:. da realizzare

telematico:. da realizzare

Delle Strutture:

copertura: in parte solaio in c.a — mediocre

scale esterne: costruite in parte cemento armato e parte ferro — mediocre

strutture verticali: costruite in cemento armato — al di sotto della media

travi: costruite in cemento armato — nella media

solai: soletta in cemento armato e laterizio — al di sotto della media

Castello di Vuillermin - Piano 2 locale 48 - Appartamento 8 Camera 1

Castello di Vuillermin - Piano 2 locale 50 - Appartamento 8 Soggiorno

Castello di Vuillermin - Piano 2 locale 53 - Pdc2022 Appartamento 8 Camera 2

Castello di Vuillermin - Piano 2 locale 54 - Pdc2022 Appartamento 8 Bagno

Castello di Vuillermin - Piano 2 locale 55 - Pdc2022 Appartamento 8 Camera 3

Castello di Vuillermin - Piano 3 locale 57 torretta - Appartamento 8 Cucina in Torretta

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

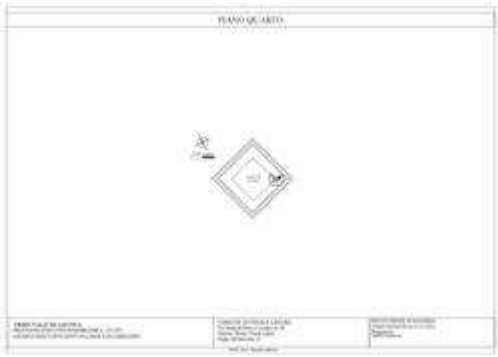
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano2 Locale52 parte, Locale48 parte - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Ingresso	11,35	x	100 %	=	11,35
Piano2 Locale48 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Camera 1	21,08	x	100 %	=	21,08
Piano2 Locale49, Locale51 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Soggiorno 1	23,47	x	100 %	=	23,47
Piano2 Locale50 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Soggiorno 2	22,05	x	100 %	=	22,05

Piano2 Locale53 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Camera 2	13,84	x	100 %	=	13,84
Piano2 Locale55 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Camera 3	18,94	x	100 %	=	18,94
Piano2 Locale54 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Bagno	7,56	x	100 %	=	7,56
Piano2 LocaleSottoscala - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Lavanderia	4,14	x	100 %	=	4,14
Piano3 Locale57 - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Cucina in Torre	22,80	x	100 %	=	22,80
Totale:	**145,23**				**145,23**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 2-3-4-5 - Planimetria Catastale

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 2 - Planimetria stato di fatto

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 3 - Planimetria stato di fatto



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 4 - Planimetria stato di fatto

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piano 2 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Appartamento 8 parte

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 Piani 3-4 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Appartamento 8 parte - Torretta

ACCESSORI:

studio, composto da Piano 4 Camera in Torretta - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Studio in Torretta, identificato con il numero 8.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano 4 Locale 58 Camera in Torretta- Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Studio in Torretta	22,55	x	100 %	=	22,55
Totale:	**22,55**				**22,55**

Castello di Vuillermin - Piano 4 L 58 Camera - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Studio in Torretta

sottotetto non abitabile, composto da Soppalco , identificato con il numero 8.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano 5 Locale 59 Soppalco in Torretta - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Soppalco in Torretta	18,02	x	50 %	=	9,01

Piano 5 Locale 59 Camminamento in Torretta - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Camminamento in Torretta	16,01	x	50 %	=	8,01
Totale:	**34,03**				**17,02**

Castello di Vuillermin Piano 5 L 59 Soppalco - Pdc2022 Appartamento8 Soppalco

Castello di Vuillermin Piano 5 L 59 Camminamento - Pdc2022 Appartamento8 Camminamento

Castello di Vuillermin Piano 5 L 59 Vista Panorama - Pdc2022 Appartamento8 Vista Panorama

esposizione, composto da Piano 2 L 47 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzi A + B, identificato con il numero 8.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano 2 L 47 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzo A (parte fino a 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Piano 2 L 47 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzo A (parte oltre 25 mq)	6,19	x	10 %	=	0,62
Piano 2 L 46 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzo B (parte fino a	25,00	x	30 %	=	7,50

25 mq)					
Piano 2 L 46 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzo B (parte oltre 25 mq)	54,37	x	10 %	=	5,44
Totale:	**110,56**				**21,06**

Castello Vuillermin Piano 2 L 47 Terrazzo - Pdc2022 - Appartamento 8 Terrazzo A

Castello Vuillermin Piano 2 L 46-47 - Pdc2022 Appartamento 8 a sinistra Terrazzo B parte e a destra Terrazzo A

Castello Vuillermin Piano 2 L 46 Terrazzo - Pdc2022 Appartamento 8 Terrazzo B - vista verso scalinata di accesso a Piano 3 Terra

esposizione, composto da Piano 3 L 56 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzi C + D pertinenziali, identificato con il numero 8.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano 3 L 56 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzo C (parte fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Piano 3 L 56 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzo C (parte oltre i 25 mq.)	44,06	x	10 %	=	4,41

Piano 3 L 56 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzo D (parte fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Piano 3 L 56 Terrazzo - Pdc27.05.2022prot5503 ALLOGGIO8 Terrazzo D (parte oltre i 25 mq.)	0,29	x	10 %	=	0,03
Totale:	**94,35**				**19,43**

Castello Vuillermin Piano 2 L 46 Terrazzzo Scalinata accesso Piano 3 - Pdc2022 Appartamento 8 Scalinata da Piano 2 Terrazzo B

Castello Vuillermin Piano 3 L 56 Terrazzo parte - Pdc2022 appartamento 8 Terrazzo C parte - vista verso nord-est

Castello Vuillermin Piano 3 L 56 Terrazzo parte - Pdc2022 appartamento 8 Terrazzo C parte vista verso nord

Castello Vuillermin Piano 3 L 56 Terrazzo parte - Pdc2022 appartamento 8 Terrazzo C parte

Castello Vuillermin Piano 3 L 56 Terrazzo parte - Pdc2022
Appartamento 8 Terrazzo C parte + Terrazzo D

Castello Vuillermin Piano 3 L 56 Terrazzo parte - Pdc2022
appartamento 8 Terrazzo D

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

Per l'alloggio in esame in corso di realizzazione è stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe, in alloggi di edifici di costruzione della stessa epoca, venduti o in vendita e per quanto possibile in analoghe condizioni di conservazione, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, del particolare e singolare pregio, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **6.800** €/mq. e **9.500** €/mq..
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, il grado manutentivo e l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, esposizione, altezza di piano, nel caso in esame, la posizione dell'alloggio nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica, il taglio, garantiscono interesse e commerciabilità del bene anche nel breve periodo, anche in considerazione di un mercato particolare di immobili storici. Si è quindi applicato un valore pari di **6.800,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.

All'alloggio n. 8 di mq. 145,23, conferiscono particolare valore i particolari accessori. al Piano 2 terrazzo di 110,56 mq; al piano 3 nella torre cucina di mq. 22,80 con terrazzo di 94,35 mq.

panoramico su tutti e 4 i punti cardinali, Torre utilizzata al Piano 4 Studio di mq. 22,55 mq., ed al Piano 5 Soppalco e Camminamento di 34,03 mq. Trattasi di un alloggio unico nel suo genere.
La consistenza effettiva del corpo è data dalla superficie commerciale virtuale comprese le pertinenze pari a **225,29** mq.
TOTALE STIMA CORPO: **225,29** mq. x **6.800** €/mq. = **1.531.972** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.531.972,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.531.972,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.531.972,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46 DI CUI AL PUNTO AUT

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **741,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dalla **prevista Autorimessa per i posti auto di pertinenza degli alloggi previsti** che si sviluppa ai **Piani -1 Interrato e 0 Terra**, del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata.

Sopra l'Autorimessa al Piano 1 sono previsti Locali Pubblici che saranno computati nel Corpo dei Locali Pubblici in Proprietà e dei Locali Pubblici in Uso.

Sulla copertuta è prevista una piscina condominiale che sarà computata nel Corpo degli spazi condominiali esterni.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685,

particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Castello Vuillermin Area Esterna sud-ovest a sinistra muro di contenimento - Pdc2022 a sinistra muro e terrapieno in cui prevista Autorimessa

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Castello Vuillermin Area Esterna sud-ovest a destra muro di contenimento - Pdc2022 a destra muro e terrapieno in cui prevista Autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media
panoramicità: nella media
livello di piano: nella media
luminosità: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

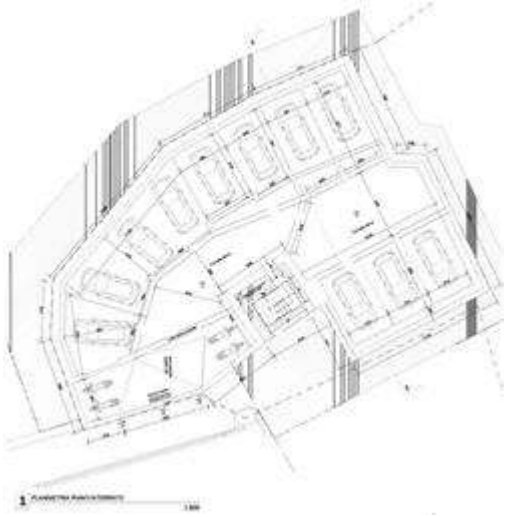
Il Corpo dell'Autorimessa e dei Locali pubblici avrà ingresso dall'attuale terrapieno posto a sinistra del cancello di entrata del Complesso del Castello di Vuillermin.

CONSISTENZA:

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

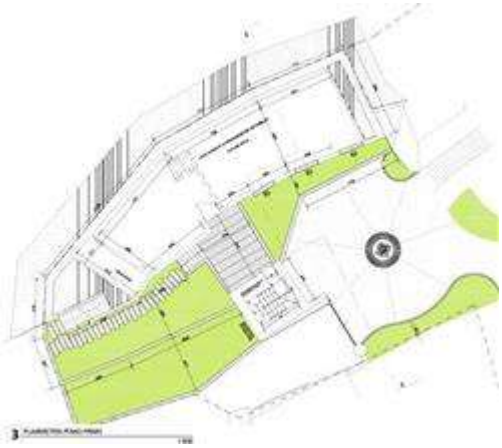
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terrapieno a sinistra dell'entrata al Complesso del Castello - Pdc27.05.2022prot5503 Progetto AUTORIMESSA Piano -1 Interrato	462,00	x	100 %	=	462,00
Terrapieno a sinistra dell'entrata al Complesso del Castello - Pdc27.05.2022prot5503 Progetto AUTORIMESSA Piano 0 Terra	279,00	x	100 %	=	279,00
Totale:	**741,00**				**741,00**

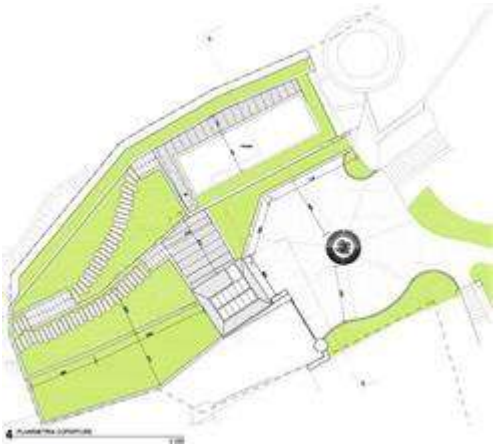


Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Progetto Autorimessa Piano -1 Interrato

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Progetto Autorimessa Piano 0 Terra



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Progetto Locali ad uso pubblico Piano +1



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Progetto Autorimessa + Piscina + Copertura a giardino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

E' stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe al **progetto di autorimessa**, venduti o in vendita, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **2.500** €/mq. e **4.000** €/mq.
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, nel caso in esame, la posizione nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica. Si è quindi applicato un valore pari di **2.500,00** €/mq., coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.
La consistenza effettiva dell'immobile è data dalla superficie commerciale virtuale della sola Autorimessa pari **225,29** mq. (non sono stati computati i locali ad uso pubblico che rappresentano un onere come indicato nella summenzionata Convenzione Edilizia).
TOTALE STIMA CORPO: **741** mq. x **2.500** €/mq. = **1.852.500** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**1.852.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.852.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.852.500,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46 DI CUI AL PUNTO ES1

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **1.226,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dagli **Spazi esterni condominiali degli alloggi previsti** che si sviluppano **attorno al fabbricato censiti al catasto fabbricati al Foglio 40 Particella 10** e dalla previsione di realizzazione della **piscina condominiale**, del complesso dell'edificio denominato Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici (mq 45 da cedersi in proprietà al Comune e mq. 74 in uso pubblico 2 volte l'anno), previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata.

La **Piscina condominiale**, facente parte degli spazi esterni, è prevista sulla copertuta dell'autorimissa.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4
  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Castello Vuillermin Esterni Accesso principale Complesso Castello - Pdc2022 Accesso carraio condominiale

Castello Vuillermin Esterni Accesso principale Complesso Castello - Pdc2022 Accesso carraio condominiale - vista da area condominiale sud-ovest

Castello Vuillermin Esterni Area-Terrazza limitrofa Torre sud-ovest Complesso Castello - Pdc2022 Area condominiale limitrofa Torretta D

Castello Vuillermin Esterni Torre sud-ovest Complesso Castello - Pdc2022 Esterni condominiali Torretta D - vista da area condominiale sud

Castello Vuillermin Esterni Area accesso est pedonale - Pdc2022 Esterni Condominiali Area accesso condominiale pedonale

Castello Vuillermin Esterni Torre sud-ovest Complesso Castello - Pdc2022 Esterni condominiali Torretta A - vista da area condominiale sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano	mediocre

Malpensa MXP	
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	eccellente
luminosità:	eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli spazi esterni condominiali di cui al Foglio 40 Particella 10 avranno accesso carraio e pedonale dal cancello ad ovest ed accesso esclusivamente pedonale ad est del compendio del Castello di Vuillermin.

Negli spazi esterni condominiali di cui al foglio 40 Particella 10 sono ricompresi, come previsto dal Permesso di Costruire del 2022, i terreni a giardino, le torrette A e D, l'accesso e la copertura dell'autorimessa e la piscina.

Dagli spazi esterni condominiali si accederà agli alloggi, autorimessa e piscina.

Castello Vuillermin Esterni sud-ovest - Pdc2022 Area esterna condominiale sud-ovest

Castello Vuillermin Esterni Area accesso principale Castello - Pdc2022 Esterni Condominiali Area accesso principale fabbricato

Castello Vuillermin Esterni sud - Pdc2022 Area esterna condominiale sud - in fondo ingresso pedonale est

Castello Vuillermin Esterni sud - Pdc2022 Area esterna condominiale sud - vista da Castello a destra Torretta D

Castello Vuillermin Esterni area est - Pdc2022 Area esterna condominiale est - vista da sud

Castello Vuillermin Esterni area est - Pdc2022 Area esterna condominiale est - vista da nord a destra ingresso pedonale e Torretta A

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Aree esterne fabbricato Castello - Pdc27.05.2022prot5503 Aree Esterne Condominiali con Torrette A e D (compresa copertura autorimessa, esclusa piscina)	1.163,00	x	100 %	=	1.163,00
Aree esterne fabbricato Castello - Pdc27.05.2022prot5503 Area Esterna Piscina Condominiale	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	**1.226,00**				**1.226,00**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 - Inquadramento Mappa Catastale

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 - Esterni Piano Terra - Planimetria Catastale

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Progetto Esterni Condominiali e Piscina condominiale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

E' stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe al **progetto di spazi esterni condominiali a giardino e piscina**, venduti o in vendita, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, vincolo monumentale della Soprintendenza, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **250** €/mq. e **400** €/mq. **per il giardino** e tra i **5.000** €/mq. e **8.000** €/mq. **per la piscina**.
In considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare, in ripresa, l'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, nel caso in esame, la posizione nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica. Si è quindi applicato un valore pari di **250,00** €/mq. **per il giardino** e **5.000** €/mq. **per la piscina,** coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.
La consistenza effettiva è data dalla superficie delle aree esterne condominiali a **giardino** di **1.226** mq. e **piscina** di **63** mq.

Stima aree esterne a giardino: **1.226** mq. x **250** €/mq. = **306.500** €.

Stima piscina: **63** mq. x **5.000** €/mq. = **315.000** €

TOTALE STIMA CORPO: **306.500** €. + **315.000** €/mq. = **621.500** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **621.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 621.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 621.500,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46

DI CUI AL PUNTO ES2

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dagli **Spazi esterni condominiali previsti** censiti al **catasto terreni al Foglio 40 Particelle 929, 674, 582** (che formano la rampa di accesso al complesso del Castello di Vuillermin), e dalla **Particella 930 (**di mq. 5, inaccessibile, inutilizzabile, e non ben definita), come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 929 (catasto terreni), qualita/classe Incolto sterrato, superficie 80, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 10, particella 562, particella 674, particella 966, particella 7, particella 668, particella 821, particella 930, particella 665, particella 663
- foglio 40 particella 674 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 6, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 582, mappale 966, mappale 929
- foglio 40 particella 582 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto Irriguo Classe 3, superficie 59, deduzione B1, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 2,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 10, particella 685, particella 967, particella 966, particella 674, particella 929
- foglio 40 particella 930 (catasto terreni), qualita/classe Incolto sterrato, superficie 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: particella 929, particella 821, particella 665

Castello Vuillermin Esterni Accesso principale Complesso Castello - Pdc2022 Accesso carraio condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo	mediocre

Orio al Serio BGY

porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo
porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

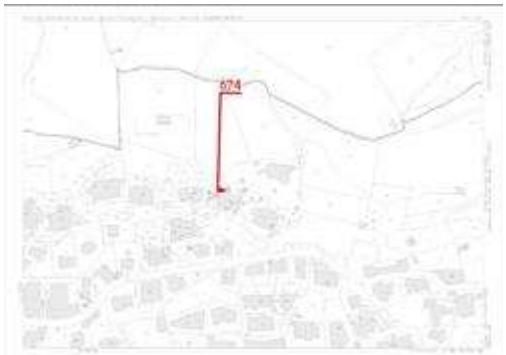
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Aree esterne fabbricato Castello - Fg 40 part 929 - parte Rampa di Accesso Carraio al Complesso del Castello	80,00	x	100 %	=	80,00
Aree esterne fabbricato Castello - Fg 40 part 674 - parte Rampa di Accesso Carraio al Complesso del Castello	6,00	x	100 %	=	6,00

Aree esterne fabbricato Castello - Fg 40 part 582 - parte Rampa di Accesso Carraio al Complesso del Castello	59,00	x	100 %	=	59,00
Aree esterne fabbricato Castello - Fg 40 part 930 - inaccessibile, inutilizzabile, e non ben definita	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	**150,00**				**150,00**

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 929 - parte Rampa di Accesso Carraio - Inquadramento Mappa Catastale



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 674 - parte Rampa di Accesso Carraio - Inquadramento Mappa Catastale

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 582 - parte Rampa di Accesso Carraio - Inquadramento Mappa Catastale

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 930 - di mq. 5, inaccessibile, inutilizzabile, e non ben definita - Inquadramento Mappa Catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni

aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

E' stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili in zona, ovvero in zone limitrofe, oppure analoghe, in condizioni ordinarie dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, esperite sul mercato immobiliare del Comune di Finale Ligure, per immobili ubicati nella stessa zona e/o vicinanze oppure analoghe al **progetto di spazi esterni condominiali asfaltati di accesso carraio**, venduti o in vendita, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, vincolo monumentale della Soprintendenza, è risultato che vengono trattati a prezzi unitari che oscillano tra **250** €/mq. e **400** €/mq. **per le particelle 929, 674, 582 che costituiscono la rampa di accesso carraio e** tra i **20** €/mq. e **50** €/mq. per **la particella 930 area di mq. 5 inaccessibile, inutilizzabile, e non ben definita.**
In considerazione dell'ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, nel caso in esame, la posizione nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica. Si è quindi applicato un valore pari di **250,00** €/mq. **per le particelle 929, 674, 582 che costituiscono la rampa di accesso carraio** e **20** €/mq. **per la particella 930 area di mq. 5, inaccessibile, inutilizzabile, e non ben definita,** coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della trasformazione non ancora completata.
La consistenza effettiva è data dalla superficie delle aree esterne condominiali **particelle 929, 674, 582 rampa di accesso carraio** di **145** mq. e **particella 930 area inaccessibile, inutilizzabile, e non ben definita** di **5** mq.

Stima aree esterne **particelle 929, 674, 582 rampa di accesso**: **145** mq. x **250** €/mq. = **36.250** €.

Stima area esterna **particella 930 area inaccessibile, inutilizzabile, e non ben definita**: **5** mq. x **20** €/mq. = **100** €

TOTALE STIMA CORPO: **36.250** €. + **100** €/mq. = **36.350** €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**36.350,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 36.350,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 36.350,00**

BENI IN FINALE LIGURE VIA GENERALE ENRICO CAVIGLIA 46

DI CUI AL PUNTO PUB

a FINALE LIGURE Via Generale Enrico Caviglia 46, della superficie commerciale di **119,00** mq per

la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente corpo è costituito dai previsti **Locali Pubblici** da cedersi **al Comune al Comune di Finale Ligure in Proprietà (45 mq.)** e **in Uso (74 mq.)** al piano 1 sopra l'autorimessa, nel complesso del Castello di Vuillermin, come previsto dal Permesso di Costruire del 27.05.2022 prot. 5503, rilasciato dal Comune di Finale Ligure, con annessa Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa, spazi condominiali, e locali pubblici, previsti dalla suddetta Convenzione Edilizia Numero di repertorio 66143/22839 stipulata in data 10.06.2020 tra il COMUNE DI FINALE LIGURE e la società esecutata.

Sulla copertuta è prevista anche una piscina condominiale che è stata computata nel Corpo degli spazi condominiali esterni.

In caso di non realizzazione, il valore della **Proprietà e dell'Uso dei Locali Pubblici dovrà essere rifuso al Comune di Finale Ligure.**

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/2, rendita 24.127,20 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Enrico Caviglia 46, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: particella 1039, particella 354, strada comunale di Legnino, particella 866, particella 693, particella 719, particella 691, particella 690, particella 9, particella 685, particella 582, particella 929,particella 663, particella 4

  Le informazioni catastali sono quelle della attuale destinazione catastale a D2 - Alberghi. Quando sarà realizzato l'intervento di mutamento di destinazione d'uso con frazionamento in unità residenziali e autorimessa adiacente, dovrà procedersi ovviamente all'accatastamento coerente all'intervento realizzato.

Castello Vuillermin Area Esterna sud-ovest a sinistra muro di contenimento - Pdc2022 a sinistra muro e terrapieno in cui prevista Autorimessa con sopra i Locali Pubblici

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure, Loano, Borghetto S.S., Ceriale, Albenga, Alassio, Noli, Spotorno, Vado Ligure, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti

attrazioni storico paesaggistiche: Km. 0,4 litorale - stabilimenti balneari; Km, 0,3; Finalmarina centro storico; Km. 0,25; Km. 0,2 Castelfranco; Km. 1,7 Finalborgo centro storico; Km. 3 Castelgavone; Km. 18 Colle Melogno e foresta Barbottina; da 3 Km. palestre di roccia;.

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Maps 2

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10-582-674-929-930 - Inquadramento Mappa Catastale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 30 Aeroporto Villanova D'Albenga	nella media
aeroporto distante Km. 67 Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 139 Aeroporto Nizza Costa Azzurra (Francia)	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 191 Aeroporto Torino TRN	al di sotto della media
aeroporto distante Km. 239 Aeroporto Milano Malpensa MXP	mediocre
aeroporto distante Km. 208 Aeroporto Milano Linate	mediocre
aeroporto distante Km. 253 Aeroporto Bergamo Orio al Serio BGY	mediocre
porto distante Km. 3 Porto Turistico di Finale - Capo San Donato	ottimo
porto distante Km. 9 Porto Turistico di Loano - Marina di Loano	ottimo

porto distante Km. 26 Porto Turistico Marina di Alassio	buono
porto distante Km. 54 Porto Turistico di Imperia	nella media
porto distante Km. 19 Porto Vado Ligure passeggeri	buono
porto distante Km. 29 Porto di Savona passeggeri	buono
ferrovia distante Km.1 Stazione Ferroviaria Finale Ligure	buono
ferrovia distante Km.28 Stazione Ferroviaria Savona	nella media
ferrovia distante Km.20 Stazione Ferroviaria Albenga	nella media
autostrada distante Km. 5 Casello Autostrada Finale Ligure	nella media
autobus distante m. 300 fermata	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

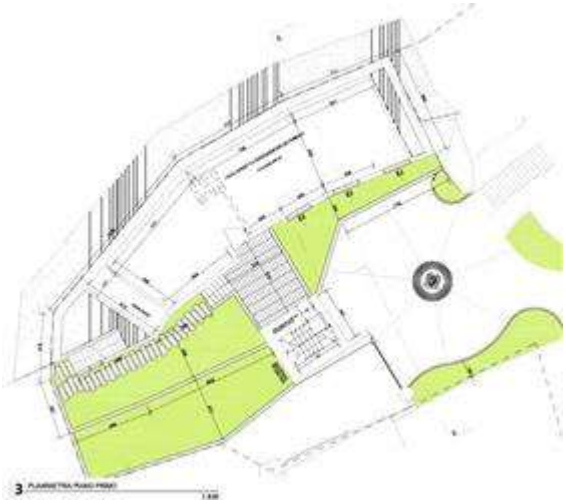
Il Corpo dei **Locali Pubblici** avrà ingresso dall'attuale terrapieno posto a sinistra del cancello di entrata del Complesso del Castello di Vuillermin.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terrapieno a sinistra dell'entrata carrabile al Complesso del Castello - Pdc27.05.2022prot5503 Progetto LOCALI PUBBLICI (da cedersi in proprietà al Comune di Finale Ligure) Piano +1 sopra Autorimessa	45,00	x	100 %	=	45,00
Terrapieno a sinistra dell'entrata carrabile al Complesso del Castello - Pdc27.05.2022prot5503 Progetto LOCALI PUBBLICI (da cedersi in uso al Comune di Finale Ligure) Piano +1 sopra Autorimessa	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	**119,00**				**119,00**



Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Progetto Locali ad uso pubblico Piano +1

Finale Ligure via Generale Enrico Caviglia 46 Complesso del Castello di Vuillermin - Fg 40 part 10 - Permesso di Costruire 2022 Planimetria Progetto Locali ad uso pubblico Piano +1 - Planimetria allegata alla Convenzione Edilizia del 10.06.2020

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si può prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi, autorimessa e spazi condominiali, e **Locali Pubblic**i del particolare Complesso denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

E' stato adottato il criterio della stima diretta sintetica comparativa e a corpo. Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dalla media dei rispettivi valori si ottiene il valore di stima.

E' stato fatto riferimento ai valori unitari riscontrati di immobili dalle caratteristiche similari.
Dalle indagini effettuate, per immobili analoghi al **progetto di Locali Pubblici**, tenendo conto nello specifico di ubicazione, superficie, altezza di piano, è risultato che possono essere trattati prezzi unitari che oscillano tra **3.500** €/mq. e **4.000** €/mq. per la proprietà e tra **1.000** €/mq. e **1.500** €/mq. per un uso analogo.
In considerazione della ubicazione nel particolare contesto di elevatissimo pregio, nel caso in esame, la posizione nell'ambito di Finale Ligure, la relativa vicinanza al mare in zona turistica. Si è quindi applicato un valore pari di **3.500,00** €/mq., per la proprietà e **1.000** €/mq. per un uso analogo, coerente con le indagini esperite, ma il valore più basso in considerazione della realizzazione non ancora attuata.

Stima Locali Pubblici (parte in proprietà): **45** mq. x **3.500** €/mq. = **157.500** €.

Stima Locali Pubblici (parte in uso): **74** mq. x **1.000** €/mq. = **74.000** €.

TOTALE STIMA CORPO: **157.500** €. + **74.000** €/mq. = **231.500 €**.

Tali valori dovranno essere rifusi al Comune di Finale Ligure in caso di non realizzazione e cessione ,

come richiesto dal soggetto esecutato e sembrerebbe accettato dal comune per il non interessse per i suddetti locali. Tale situazione dovrà essere oggetto di modifica alla convenzione edilizia del 10.06.2020.

Per quanto sopra la stima del corpo Locali Pubblici sarà un valore negativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **-231.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Riduzione per "Lavori di ristrutturazione Fabbricato e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale" già considerata globalmente in "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", in quanto eseguiti su tutto il lotto		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. -231.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. -231.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile non si potuto prescidere dalla trasformazione in atto da turistico-ricettiva (Albergo-Ostello) a residenziale con frazionamento in 8 alloggi e loro pertinenze, autorimessa e spazi condominiali, del particolare edificio denominato Castello di Vuillermin, dal rilevante carattere storico-artistico, di tipologia neogotica, con vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004.

Il Castello, le sue pertinenze, l'ubicazione ed il contesto, conferiscono un elevato e particolare pregio degli immobili oggetto della procedura. Costituiscono interesse per di un mercato particolare.

Di fatto il mutamento di destinazione d'uso da turistico-ricettivo in residenziale e frazionamento in più unità immobiliari residenziali con realizzazione di autorimessa, appare ormai consolidato per il duplice rilascio da parte del Comune (Permessi di Costruire Prot 5383 del 20.07.2020 e Prot. 5503 del 27.05.2022 per ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio principale e realizzazione di autorimessa) e da parte della Soprintendenza dei titoli necessari. Allo stato attuale la vigente situazione urbanistica rimane identica rispetto a quella vigente alla data di rilascio dei 2 Permessi di Costruire convenzionati con versamento di una parte dei contributi di costruzione per la trasformazione in unità residenziali con realizzazione di autorimessa.

A conferma della situazione in atto in data 09.02.2026 prot. n. 2026/06091 per il completamento dei lavori, veniva presentata al comune di Finale Ligure ancora la richiesta di Permesso di Costruire in variante al Permesso di Costruire n. 5383/2020, intestata al soggetto esecutato, per lavori di ristrutturazione con frazionamento, cambio di destinazione d'uso in residenziale (8 appartamenti) e costruzione di autorimessa interrata con non realizzazione dei locali ad uso pubblico, presentata il 09/02/2026 con il n. 2026/06091 di protocollo.
La richiesta di Permesso di Costruire in Variante conferma il progetto del Permesso di Costruire 5503 - Pos. n. 8501 rilasciato il 27.05.2022 non prevedendo però i locali ad uso pubblico previsti. Per la suddetta variante di non realizzazione del locale ad uso pubblico, è stata ottenuta dalla società esecutata l'Autorizzazione del 03.12.2024 prot. 34.43.04 / 93.40 dal Ministero della Cultura -

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI IMPERIA E SAVONA. L'istanza con la documentazione progettuale non è stata ancora esaminata sia dagli uffici che dalla Amministrazione Comunale. In caso di assenso alla proposta di non realizzazione dei locali ad uso pubblico previsti dalla Convenzione del 19.06.2020 n. 66143/22839 dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale nuova Convenzione e sottoscritta dal Comune e dal soggetto attuatore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona , ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, agenzie: Albenga, Loano, Pietra Ligure, Finale Ligure, Noli, Spotorno, Savona, Genova, Imperia, Sanremo, Ventimiglia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, REquot, Guida a Valore Casa, Osservatorio FIAIP, Borsino Immobiliare , ed inoltre: annunci vendita online, tecnici operanti in zona. Osservatori mercato immobiliare dimore storiche con vincoli monumentali (D.Lgs. 42/2004): Luxforsale, Realportico, Romolini Immobiliare, ItalyHomeLuxury, Idealista/News

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
1A		103,78	4,09	377.545,00	377.545,00
2A		116,84	13,00	519.360,00	519.360,00
2Co		34,22	0,00	34.220,00	34.220,00
3A		41,92	6,86	170.730,00	170.730,00
4A		69,30	0,00	242.550,00	242.550,00
5A		90,40	13,86	417.040,00	417.040,00
5Co		34,10	0,00	85.250,00	85.250,00
6A		109,03	8,63	635.364,00	635.364,00
7A		99,39	12,22	625.016,00	625.016,00
7Co		21,72	0,00	54.300,00	54.300,00
8A		145,23	80,06	1.531.972,00	1.531.972,00
Aut		741,00	0,00	1.852.500,00	1.852.500,00
Es1		1.226,00	0,00	621.500,00	621.500,00

Es2		150,00	0,00	36.350,00	36.350,00
Pub		119,00	0,00	-231.500,00	-231.500,00
				6.972.197,00 €	**6.972.197,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		**importo**
Lavori di ristrutturazione Castello e Pertinenze per frazionamento a destinazione d'uso residenziale (a fronte di 1.004,10 mq. di edificio da ristrutturare e giardino sono stati attribuiti 1.500 €/mq. di costi per lavori)		-1.506.150,00
Lavori di realizzazione Autorimessa, Piscina, Locali pubblici		-1.000.000,00
Contributi di Costruzione (Costo di Costruzione) già € 18.639,46 da attualizzare, da stabilire in nuova convenzione edilizia e da versare al Comune		-22.180,96
Contributi di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione) già € 200.232,57 da attualizzare, da stabilire in nuova convenzione edilizia e da versare al Comune con possibilità di scomputo con realizzazione di opere di urbanizzazione.		-238.278,76
Monetizzazione Standards Urbanistici già € 209.618,64 da attualizzare, da stabilire in nuova convenzione edilizia e da versare al Comune		-249.446,18
Contributo aggiuntivo ai fini ERP ai sensi della L.R. 38/2007 e s.m.i. art 26 bis, come modificato dall'art. 21 della L.R. 27/2015 già € 19.359,33 da attualizzare, da stabilire in nuova convenzione edilizia e da versare al Comune		-23.037,60
Somme per Mancata realizzazione Spazio Pubblico mq. 119 (mq. 45 in proprietà Comune + mq. 74 uso 2gg anno) GIA' COMPUTATE NEL CORPO Pub		0,00
Rata n. 1 dei Contributi di Costruzione già versati in data 23.04.2020 che devono essere decurtati dalle spese e che comportano maggior valore dell'immobile oggetto della procedura		66.744,19
		2.972.349,31 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.997.847,69**

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:	**€. 3.997.847,69**
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:	**€. 2.998.385,77**

data 15/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Roberto Delucis