# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 49/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Roberto Novarese**

CF:NVRRRT61B16I480V
con studio in VADO LIGURE (SV) Via Don Nicolò Peluffo 4/2
telefono: 019882564
email: studionovarese@alice.it
PEC: roberto.novarese@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

# LOTTO 1

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

A **appartamento** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **77,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano primo ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è composta da soggiorno ed angolo cottura, n° 2 camere e bagno nonché balcone e terrazza.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno ed angolo cottura, porte interne in legno, finestre in alluminio anodizzato e vetro camera complete di persiane del tipo "alla genovese" in alluminio anodizzato, porta di ingresso in alluminio anodizzato ed inserti in vetro con serratura semplice.

L'impianto di riscaldamento avviene a mezzo di stufa a legna ubicata nel locale soggiorno.

Gli impianti idrico ed elettrico, realizzati sottotraccia, all'atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 8 queste comprese.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte n. 18, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/09/2025 Pratica n. SV0099844 in atti dal 08/09/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A ABITAZIONE (n. 99844.1/2025)
  Coerenze: affaccio su altra u.i.u., Strada pubblica, mapp. 465 e mapp. 178

B **box singolo** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **14,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Trattasi di box singolo ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 2,80 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo, porta di accesso del tipo basculante in alluminio con apertura manuale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano discrete.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese n° 1, 2, 12 e 13.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: corte esclusiva, altra u.i.u. e terrapieno

C **magazzino** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **6,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Trattasi di magazzino ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 3,52 circa, è composta da un unico locale adibito a magazzino.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo, porta di accesso in legno e vetri.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese n° 1, 2, 9, 10 e 11.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 51,59 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 17/04/2002 pratica n. 154080 in atti dal 03/09/2002 convalida classamento proposto (n. 68955.1/2002)
  Coerenze: corte esclusiva, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **98,66 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 78.830,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 67.005,50** |

Data di conclusione della relazione: **23/04/2026**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna.***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

costituzione fondo patrimoniale, stipulata il 03/12/2012 a firma di Notaio Pini Renata ai nn. rep. 112240/23334 di repertorio, trascritta il 07/12/2012 a Finale Ligure ai nn. RG 12316 RP 9346, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
1. Annotazione n. 260 del 05/03/2014 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale); 2. Annotazione n. 955 del 17/10/2014 (inefficacia parziale); 3. Annotazione n. 1649 del 14/10/2014 (inefficacia totale).

domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 01/07/2013 a firma di Tribunale di Saluzzo ai nn. rep. 766 di repertorio, trascritta il 10/02/2014 a Finale Ligure ai nn. RG 1304 RP 1023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/02/2018 a firma di Tribunale di Torino ai nn. rep. 1572/2018 di repertorio, iscritta il 30/03/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 3759 RP 300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 50.000,00.
Importo capitale: € 50.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 22/02/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 691/2024 di repertorio, trascritta il 08/03/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 3589 RP 3056, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna.***

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/1997), con atto stipulato il 15/07/1997 a firma di Notaio Francesco Goria ai nn. rep. 52319 racc. 18336 di repertorio, trascritto il 02/08/1997 a Finale Ligure ai nn. RG 5504 RP 4211.
Il titolo è riferito solamente a sub. 4 e sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2003), con atto stipulato il 26/09/2003 a firma di Notaio Antonella Carestia ai nn. rep. 2050 racc. 377 di repertorio, trascritto il 14/10/2003 a Finale Ligure ai nn. RG 12969 RP 9366.
Il titolo è riferito solamente a sub. 5

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/1990 fino al 26/09/2003), con atto stipulato il 26/04/1990 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. rep. 7293/1113 di repertorio

# 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C.E. n° 02/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione, presentata il 22/09/1997, rilasciata il 08/05/1999 con il n. 807 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. C.E. in sanatoria n° 59** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 26/05/1986 con il n. 59 di protocollo, rilasciata il 12/11/1994

Comunicazione opere interne ante 01/01/2005 **N. Comunicazione prot. 1975 del 09.09.2025**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria della distribuzione interna delle unità immobiliari sub. 5 e sub. 6, presentata il 09/09/2025 con il n. prot. 1975 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tramezza locale box (sub. 4)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione n° 1 pratica DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per n° 1 pratica DOCFA: €.70,00
- oneri professionista per redazione e presentazione n° 1 pratica DOCFA (variabile a seconda del Tecnico scelto): €.500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è privo di APE (normativa di riferimento: Legge Regionale n° 22 del 29/05/2007 e ss.mm.ii. e Regolamento Regionale n° 1/2018 e ss.mm.ii.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione attestazione da parte di Tecnico qualificato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- redazione attestazione prestazione energetica (variabile a seconda del Tecnico scelto): €.600,00

.
Secondo la normativa regionale in vigore i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. La redazione del certificato viene di conseguenza considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente – si considera di conseguenza una riduzione monetaria forfettaria pari ad € 600,00 per spese tecniche comprensiva di IVA ed altri oneri fiscali ed amministrativi.

BENI IN ERLI VIA PIEMONTE 18, FRAZIONE -, QUARTIERE -

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **77,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano primo ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è composta da soggiorno ed angolo cottura, n° 2 camere e bagno nonché balcone e terrazza.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno ed angolo cottura, porte interne in legno, finestre in alluminio anodizzato e vetro camera complete di

persiane del tipo “alla genovese” in alluminio anodizzato, porta di ingresso in alluminio anodizzato ed inserti in vetro con serratura semplice.

L’impianto di riscaldamento avviene a mezzo di stufa a legna ubicata nel locale soggiorno.

Gli impianti idrico ed elettrico, realizzati sottotraccia, all’atto del sopralluogo risultavano funzionanti.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell’unità immobiliare risultano normali.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall’esame dell’allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 8 queste comprese.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell’immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte n. 18, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/09/2025 Pratica n. SV0099844 in atti dal 08/09/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A ABITAZIONE (n. 99844.1/2025)
  Coerenze: affaccio su altra u.i.u., Strada pubblica, mapp. 465 e mapp. 178

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 97,0 buono
autobus distante Km 0,2 buono
autostrada distante Km 14,0 buono
ferrovia distante Km 18,0 buono

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| appartamento | 66,15 | x | 100 % | = | 66,15 |
| balcone | 3,23 | x | 25 % | = | 0,81 |
| terrazza - superficie sino a mq. 25,0 | 25,00 | x | 35 % | = | 8,75 |
| terrazza - superficie in eccedenza a mq. 25,0 | 22,43 | x | 10 % | = | 2,24 |

| | | |
|---|---|---|
| **Totale:** | **116,81** | **77,95** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.000,00**

BENI IN ERLI VIA PIEMONTE 18, FRAZIONE -, QUARTIERE -

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **14,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Trattasi di box singolo ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 2,80 circa, è composta da un unico locale adibito a box.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo, porta di accesso del tipo basculante in alluminio con apertura manuale.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano discrete.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese n° 1, 2, 12 e 13.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: corte esclusiva, altra u.i.u. e terrapieno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 97,0 buono
autobus distante Km 0,2 buono
autostrada distante Km 14,0 buono
ferrovia distante Km 18,0 buono

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| box | 29,31 | x | 50 % | = | 14,66 |
| **Totale:** | **29,31** | | | | **14,66** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

BENI IN ERLI VIA PIEMONTE 18, FRAZIONE -, QUARTIERE -

## MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO C

**magazzino** a ERLI Via Piemonte 18, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **6,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Trattasi di magazzino ubicato nel Comune di Erli (SV) ed avente accesso dal civ. n° 18 di Via Piemonte.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 3,52 circa, è composta da un unico locale adibito a magazzino.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo, porta di accesso in legno e vetri.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese n° 1, 2, 9, 10 e 11.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 180 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 51,59 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 17/04/2002 pratica n. 154080 in atti dal 03/09/2002 convalida classamento proposto (n. 68955.1/2002)
  Coerenze: corte esclusiva, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 97,0 — buono
autobus distante Km 0,2 — buono
autostrada distante Km 14,0 — buono
ferrovia distante Km 18,0 — buono

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| magazzino | 30,27 | x | 20 % | = | 6,05 |
| **Totale:** | **30,27** | | | | **6,05** |

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Erli** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Erli, agenzie: Albenga, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | appartamento | 77,95 | 0,00 | 63.000,00 | 63.000,00 |
| B | box singolo | 14,66 | 0,00 | 12.000,00 | 12.000,00 |
| C | magazzino | 6,05 | 0,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| | | | | **80.000,00 €** | **80.000,00 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.170,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.830,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

| | |
|---|---|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | **€. 0,00** |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | **€. 0,00** |
| 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: | **€. 67.005,50** |
| **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: | **€. 50.254,13** |

data 23/04/2026

il tecnico incaricato
Roberto Novarese