TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

197/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Emmanuele Auxilia

CF:XLAMNL66M27I480I
con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6
telefono: 019821847
fax: 019853143
email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it
PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a ALBENGA RIONE RISORGIMENTO 134, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **109,93** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto del primo lotto è un appartamento trilocale con cucina abitabile, servizi ed annesso box auto, facenti parte di un complesso di civile abitazione denominato Condominio San Luigi sito in comune di Albenga (SV) e dotato di accesso dal civico n. 134 di Rione Risorgimento.

Il complesso sorge in posizione semicentrale a margine dell'area di espansione residenziale sviluppata in direzione nord tra il centro storico medioevale e il passante ferroviario, nelle immediate adiacenze della stazione ferroviaria.

La zona ha destinazione prevalentemente residenziale con sporadica presenza di servizi ed attività commerciali e una buona disponibilità di aree di parcheggio.

La distanza dal centro storico è inferiore a 500 metri, quella dal litorale, dal quale è separata dal passante ferroviario, è di circa 150 metri.

Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni Sessanta del Novecento (agibilità rilasciata nel settembre 1969) all'interno di un'area ancora ad oggi adibita a corte pertinenziale, ha tipologia a blocco, una pianta di forma articolata e si sviluppa nel complesso su sei piani fuori terra serviti da un unico corpo scala con ascensore.

Il piano terreno del fabbricato, oltre che dall'androne di ingresso comune, è occupato da locali commerciali nella porzione prospettante sul corso di via Patrioti e da locali autorimessa nelle porzioni prospettanti sui fronti interni; i piani in elevazione sono destinati alla civile abitazione ed utilizzati in prevalenza da popolazione residente.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai sono di tipo misto, le strutture di copertura sono in cemento armato a falde inclinate con manto di finitura in laterizio; i fronti esterni sono caratterizzati da lunghe balconate che seguono il perimetro dell'edificio e sono finiti con intonaco in graniglia.

Il portone di ingresso all'atrio comune è in alluminio e vetro di recente fattura, il vano scala e ballatoi di distribuzione ai piani hanno pavimentazione di lastre di marmo, pareti intonacate al civile e tinteggiate, il vano scala è fornito di luce scala, impianto ascensore e impianto citofonico. Per quanto utile va segnalato che all'interno dell'androne di ingresso sono presenti alcuni gradini che collegano la quota di ingresso a quella di partenza dell'impianto ascensore.

Da un esame a vista e dalle informazioni assunte presso l'amministrazione del condominio le condizioni generali del fabbricato sono più che sufficienti, è stato recentemente eseguito un intervento di manutenzione straordinaria sul cornicione e al momento non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria nel breve periodo. All'interno della corte comune

esistono alcuni posti auto a rotazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala unica civ. 146, ha un'altezza interna di 2.85.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albenga - sezione urbana ALB:

- foglio 20 particella 286 sub. 9, scheda Prot. n. 1573914 presentata in data 25/09/1969, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via Patrioti, piano 1 int. 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successive Variazione del 01/01/1992 per Variazione del quadro tariffario e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: Muri perimetrali a tre lati su corte comune, vano scala condominiale e appartamento interno 2.

Al catasto l'immobile risulta ancora intestato al Sig. *** DATO OSCURATO *** - deceduto in data *** DATO OSCURATO *** - per mancata voltura dell'atto giudiziario di accettazione tacita dell'eredità in morte del medesimo.

Per maggior dettaglio si rimanda al capo relativo alle provenienze.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968-19689.

A.1

Box singolo, posto al piano terreno (quota strada) e composto da un unico locale dotato di accesso carraio indipendente identificato con il numero civico 130.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albenga - sezione urbana ALB:

- foglio 20 particella 286 sub. 4, scheda allegata alla dichiarazione a protocollo n. 1573908 del 25/09/1969, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 87,95 Euro, indirizzo catastale: Via Patrioti, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987, Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: Locali civ. n. 132, Locali civ. 128 e Corte comune condominiale

Al catasto l'immobile risulta ancora intestato al Sig. *** DATO OSCURATO *** - deceduto in data *** DATO OSCURATO *** - per mancata voltura dell'atto giudiziario di accettazione tacita dell'eredità in morte del medesimo.

Per maggior dettaglio si rimanda al capo relativo alle provenienze.

Il box viene individuato con il civ. 130 è posto al piano terreno - piano strada - lungo il perimetro esterno del fabbricato ed ha accesso diretto dalla corte comune condominiale. Il locale, benchè disponga di altezza pari a 3.90 metri ha forma irregolare e dimensioni ridotte così da limitare decisamente la capacità di parcametno di un veicolo anche di ridotte dimensioni.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, le murature perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate, il varco di accesso è chiuso da serranda avvolgibile in metallo ad apertura manuale.

All'interno del locale sono presenti una presa d'acqua con scarico e un punto luce con presa di corrente. Le condizioni di manutenzione sono in generale sufficienti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**109,93 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**8,25 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 204.942,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 174.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**21/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
l'immobile è occupato dalla comproprietaria esecutata che risulta residente presso lo stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** attiva, emessa il 20/03/2025 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 190 di repertorio, iscritta il 04/09/2025 a Finale Ligure ai nn. 10538 r.g. - 1056 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 282.072,90.
Importo capitale: 230.413,93.
L'ipoteca colpisce - fra altri - la piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, emesso il 29/12/2025 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. 4841 di repertorio, trascritto il 03/02/2026 a Finale Ligure ai nn. 1178 r.g. - 1009 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Pignoramento per cui si procede - colpisce la piena proprietà dei beni descritti come: comune di ALBENGA (SV) Unità negoziale 1

immobile 1: SEZ. ALB. NCEU fg. 20 part. 286 sub. 9 cat. A/3 vani 5 - Via Patrioti int. 1 piano 1

immobile 2: SEZ. ALB. NCEU fg. 20 part. 286 sub. 4 cat. C/6 13 mq. - Via Patrioti piano T

Unità negoziale 2

immobile 1: SEZ. CAMPOCHIESA NCT fg. 9 part. 868 NAT. T consistenza 1 ara 85 centiare

immobile 2: SEZ. CAMPOCHIESA NCT fg. 9 part. 878 NAT. T consistenza 63 centiare

ed è trascritto contro: Unità negoziale 1: *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** - per la quota di ½ della piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** - per la quota di 1/4 della piena proprietà

*** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** - per la quota di 1/4 della piena proprietà

Unità negoziale 2:

*** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** - per la quota di 1/1 della piena proprietà.

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione.

I beni di cui all'unità negoziale 1 vengono descritti al lotto 1,i beni di cui all'unità negoziale 2 vengono descritti al lotto 2.

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:	**€. 190,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 603,81**
Millesimi condominiali:	**44 (appartamento)**
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento di condominio allegato	**5 (box)**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/11/1969 con atto a firma di Marcello Navone notaio in Albenga ai nn. 27886 di repertorio, registrato il 12/12/1969 a Albenga ai nn. 4361 , trascritto il 20/12/1969 a Finale Ligure ai nn. 8976 r.g. - 7034 r.p.
Atto con il quale i coniugi Sig.ri *** DATO OSCURATO *** avevano acquistato l'appartamento e il locale autorimessa a questo pertinenziale da potere dei Sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** che erano a loro volta pervenuti nella proprietà degli immobili per aver edificato il fabbricato di cui gli stessi fanno parte a propria cura e spese.

Per quanto utile si riporta la descrizione dei beni contenuta nell'atto: "alloggio al piano primo in ascendere, secondo fuori terra, interessante l'angolo sud - est di detto piano, contraddistinto con l'interno 1 e composto di tre vani utili, cucina, gabinetto - bagno, corridoio - ingresso e ripostiglio" (...) costituisce accessione e pertinenza di detto allogio ed è come tale compreso nella vendita un "locale adibito a sgombero o ad autorimessa privata ricavato al piano terreno dello stesso caseggiato"

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/4 della piena proprietà, in forza di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità (dal 22/04/2015), con provvedimento preso il 28/05/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 873 di

repertorio, trascritto il 26/09/2025 a Finale Ligure ai nn. 11233 r.g. - 9373 r.p.
Atto giudiziario di accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** e deceduto in data *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/4 della piena proprietà, in forza di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità (dal 22/04/2015), con provvedimento preso il 28/05/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 873 di repertorio, trascritto il 26/09/2025 a Finale Ligure ai nn. 11233 r.g. - 9373 r.p.
Atto giudiziario di accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** e deceduto in data *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 22/04/2015), trascritto il 20/12/1969 a Finale Ligure ai nn. 8976 r.g. - 7034 r.p.
Per maggior dettaglio si rimanda al punto che precede

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA **N. 1020/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione San Luigi (ex albergo Concordia), presentata il 07/11/1967 con il n. 15805 di protocollo, rilasciata il 25/01/1968 con il n. 1020/1967 di protocollo, agibilità del 18/09/1969 con il n. 13557 di protocollo

CONDONO EDILIZIO EX L. 47/85 **N. 15A1 - C85/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di scala interna Condominio San Luigi in difformità dal titolo edilizio rilasciato (Lic. prot. 10/20/60 del 25/01/1968), presentata il 03/11/1985 con il n. 25760 di protocollo, rilasciata il 05/12/1989 con il n. 37093 di protocollo

CONDONO EDILIZIO EX L. 47/85 **N. 15A2 - C85/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di ripostiglio su terrazzo di copertura Condominio San Luigi in difformità dal titolo edilizio rilasciato (Lic. prot. 10/20/60 del 25/01/1968), presentata il 03/11/1985 con il n. 25760 di protocollo, rilasciata il 05/12/1989 con il n. 37011 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 136 del 4 settembre 2002, l'immobile ricade in zona B8 Ambito Urbanistico B8, compreso tra Viale Dei Mille, Via Genova, Via Dalmazia, Viale Pontelungo e la Ferrovia. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Riepilogo:

Strumento Urbanistico	Zona
PRG 2002	B8 Ambito Urbanistico B8, compreso tra Viale Dei Mille, Via Genova, Via Dalmazia, Viale Pontelungo e la Ferrovia;
PTCP - Assetto insediativo	TU - Aree urbane, Tessuto Urbano (art. 38 delle norme di attuazione)

PUC	AR_RIQUALIFICAZIONE URBANA Ambito di riqualificazione urbana

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al catasto l'immobile risulta ancora intestato al Sig. *** DATO OSCURATO *** - deceduto in data *** DATO OSCURATO *** - per mancata voltura dell'atto giudiziario di accettazione tacita dell'eredità in morte del medesimo.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione voltura telematica: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a intestazione immobili non aggiornata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

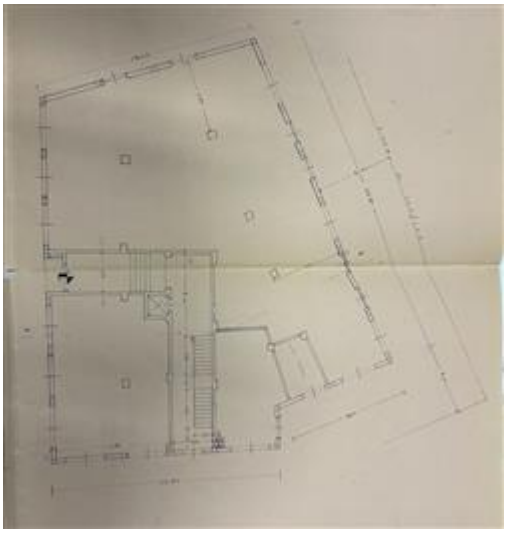
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella realizzazione dei locali posti al piano terreno del fabbricato: il titolo originale non prevedeva una suddivisione degli spazi al piano terreno ma solo la presenza, in adiacenza al vano scala, di un locale commerciale e della centrale termica. In fase di realizzazione il piano terreno è stato suddiviso in più locali (in parte adibiti a commercio e in parte adibiti a sgombero e autorimessa privata) senza la presentazione di una variante in corso d'opera. Fin dal primo accatastamento, presentato il 25 settembre del 1969, viene rappresentata la seguente suddivisione del PT: due locali commerciali, cinque autorimesse e una piccola cantina. L'agibilità rilasciata il 19 settembre 1969 elenca al piano terreno 2 vani utili (si può ritenere riferiti ai locali commerciali) e 5 vani accessori (si può ritenere riferiti alle cinque autorimesse private che effettivamente occupano il piano terreno) non viene individuata la piccola cantina; nel modulo relativo al sopralluogo svolto dal tecnico comunale in data 2 settembre 1969 - vedi allegato - viene riportata la notazione che "in linea di massima" la costruzione è stata eseguita come da progetto. Sulla base di quanto sopra a parere dello scrivente le varianti apportate al progetto in fase esecutiva si potrebbero ritenere quali tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-ter comma 4 del D.P.R. 380/2001. Ciò nonostante, considerate le oggettive difficoltà interpretative delle innovazioni normative introdotte con il D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024, a titolo prudenziale, si prende qui in considerazione la possibilità di regolarizzare la posizione con la presentazione di una istanza per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 34-ter comma 1. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34-ter D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. con applicazione della sanzione pecuniaria pari al contributo di costruzione per frazinamento non maggiorato in quanto intervento eseguito con doppia conformità; non è invece necessario l'aggiornamento della scheda catastale che risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

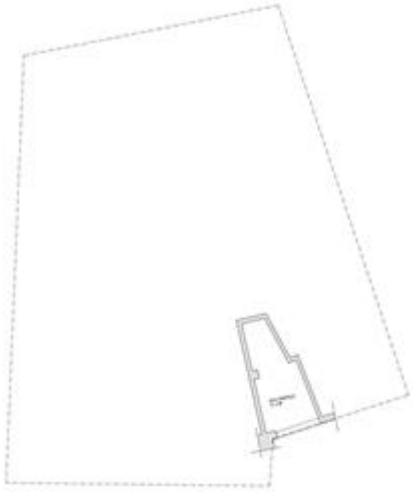
- Sanzione pecuniaria pari al contributo di costruzione calcolato in misura semplice - calcolo di massima: €.1.000,00

- Spese tecniche per redazione pratica : €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Locale autorimessa civ. 130.
Ai fini del calcolo della sanzione pecuniaria si considera che ad oggi l'intervento potrebbe essere eseguito senza il versamento degli oneri e quindi ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 considerando il versamento del contributi di costruzione in misura semplice senza aumento del 20% avendo l'intervento stesso la doppia conformità.



Estratto titolo autorizzato



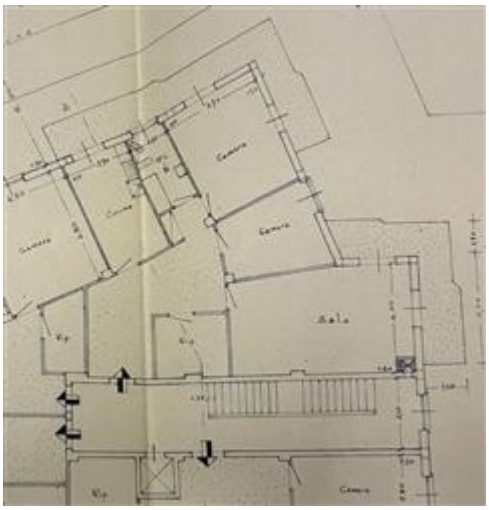
Stato di fatto

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nella distribuzione interna dei locali dell'appartamento e mancata realizzazione di una finestra nella camera da letto matrimoniale sul fronte nord est del fabbricato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. con applicazione della sanzione pecuniaria minima pari ad € 1.032,00 non essendosi realizzato, con le modificazioni introdotte in parziale difformità al titolo edilizio, alcun aumento del valore venale dell'immobile; non è invece necessario l'aggiornamento della scheda catastale che risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria amministrativa - misura minima: €.1.032,00
- Spese tecniche per redazione pratica : €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Appartamento interno 1.
Le difformità riscontrate non possono essere a parere dello scrivente considerarsi "tolleranze costruttive" ai sensi dell'art. 34bis commi 2 e 2bis del D.P.R. 380/2001 e in particolare non lo è la mancata realizzazione della bucatura all'interno della camera da letto da cui la necessità di procedere con la SCIA in sanatoria.





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento è sprovvisto di certificazione energetica (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione certificato APE: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a assenza certificato APE.
Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 Novembre 2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. La redazione del certificato viene considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente ed il relativo costo - forfettizzato nella cifra omnicomprensiva sotto riportata - viene scomputato dalla valutazione dell'immobile.

BENI IN ALBENGA RIONE RISORGIMENTO 134, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a ALBENGA RIONE RISORGIMENTO 134, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **109,93** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto del primo lotto è un appartamento trilocale con cucina abitabile, servizi ed annesso box auto, facenti parte di un complesso di civile abitazione denominato Condominio San Luigi sito in comune di Albenga (SV) e dotato di accesso dal civico n. 134 di Rione Risorgimento.

Il complesso sorge in posizione semicentrale a margine dell'area di espansione residenziale sviluppata in direzione nord tra il centro storico medioevale e il passante ferroviario, nelle immediate adiacenze della stazione ferroviaria.

La zona ha destinazione prevalentemente residenziale con sporadica presenza di servizi ed attività commerciali e una buona disponibilità di aree di parcheggio.

La distanza dal centro storico è inferiore a 500 metri, quella dal litorale, dal quale è separata dal passante ferroviario, è di circa 150 metri.

Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni Sessanta del Novecento (agibilità rilasciata nel settembre 1969) all'interno di un'area ancora ad oggi adibita a corte pertinenziale, ha tipologia a blocco, una pianta di forma articolata e si sviluppa nel complesso su sei piani fuori terra serviti da un unico corpo scala con ascensore.

Il piano terreno del fabbricato, oltre che dall'androne di ingresso comune, è occupato da locali commerciali nella porzione prospettante sul corso di via Patrioti e da locali autorimessa nelle porzioni prospettanti sui fronti interni; i piani in elevazione sono destinati alla civile abitazione ed utilizzati in prevalenza da popolazione residente.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai sono di tipo misto, le strutture di copertura sono in cemento armato a falde inclinate con manto di finitura in laterizio; i fronti esterni sono caratterizzati da lunghe balconate che seguono il perimetro dell'edificio e sono finiti con intonaco in graniglia.

Il portone di ingresso all'atrio comune è in alluminio e vetro di recente fattura, il vano scala e ballatoi di distribuzione ai piani hanno pavimentazione di lastre di marmo, pareti intonacate al civile e tinteggiate, il vano scala è fornito di luce scala, impianto ascensore e impianto citofonico. Per quanto utile va segnalato che all'interno dell'androne di ingresso sono presenti alcuni gradini che collegano la quota di ingresso a quella di partenza dell'impianto ascensore.

Da un esame a vista e dalle informazioni assunte presso l'amministrazione del condominio le condizioni generali del fabbricato sono più che sufficienti, è stato recentemente eseguito un intervento di manutenzione straordinaria sul cornicione e al momento non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria nel breve periodo. All'interno della corte comune esistono alcuni posti auto a rotazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala unica civ. 146, ha un'altezza interna di 2.85.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albenga - sezione urbana ALB:

- foglio 20 particella 286 sub. 9, scheda Prot. n. 1573914 presentata in data 25/09/1969, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via Patrioti, piano 1 int. 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successive Variazione del 01/01/1992 per Variazione del quadro tariffario e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: Muri perimetrali a tre lati su corte comune, vano scala condominiale e appartamento interno 2.

Al catasto l'immobile risulta ancora intestato al Sig. *** DATO OSCURATO *** - deceduto in data *** DATO OSCURATO *** - per mancata voltura dell'atto giudiziario di accettazione tacita dell'eredità in morte del medesimo.

Per maggior dettaglio si rimanda al capo relativo alle provenienze.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968-19689.



Condominio San Luigi viste su Via Patrioti/Rione Risorgimento



Condominio San Luigi viste su Via Patrioti



Viste portone di ingresso condominiale



Vista corte comune con posti auto a rotazione



Vista portone ingresso



Vista porzioni di corte con posti auto privati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi

di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico medioevale di Albenga.



LOCALIZZAZIONE QUARTIERE A LIVELLO TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO A LIVELLO CITTADINO



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO A LIVELLO DEL QUARTIERE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO VISTA SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SU BASE CATASTALE



CONDOMINIO SAN LUIGI RIONE RISORGIMENTO CIV. 134

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 KM	al di sotto della media
autostrada distante 3 KM	nella media
ferrovia distante 250 metri	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

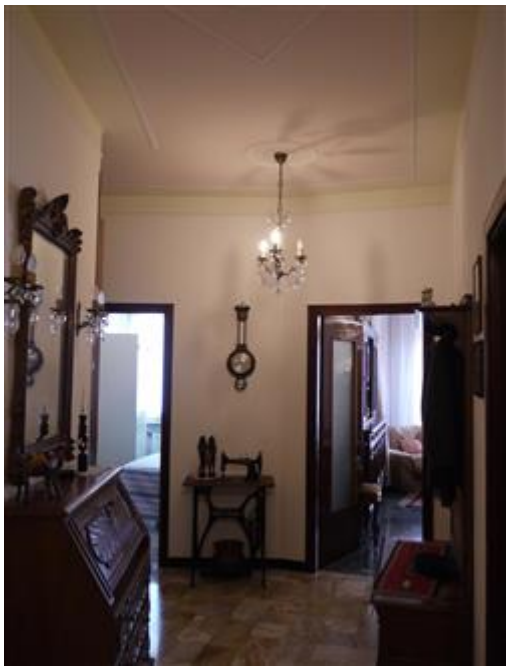
L’appartamento è posto al piano primo – secondo fuori terra – viene distinto con il numero interno 1 ed è composto da ampio ingresso su disimpegno di distribuzione con ampio ripostiglio, cucina abitabile, tre camere e bagno, con due ampie balconate che corrono lungo il perimetro esterno dei locali.

I pavimenti sono in piastrelle di marmo lucidato nei locali principali, in graniglia di marmo in cucina e in piastrelle ceramiche nel locale bagno e nel ripostiglio; le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate nell’ingresso disimpegno e nei locali di servizio mentre sono finite in tappezzeria nei locali principali, le pareti del locale bagno e della cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il portoncino di ingresso è ad anta unica in tamburato del tipo blindato, le porte interne sono ad anta singola in legno con specchiatura in vetro e finitura a legno; le finestre e le porte finestre sono a doppia anta a battente con struttura/profilo in legno e vetro singolo e sono protette verso l’esterno da avvolgibili in plastica con movimentazione manuale; la finestra del bagno ad anta singola ha profilo in alluminio e vetro camera.

L’appartamento è dotato di impianti elettrico ed idrico sanitario sottotraccia ed è regolarmente allacciato alle reti di fornitura l’impianto di riscaldamento è centralizzato con valvole termostatiche installate sui singoli corpi radianti in alluminio. Sul balcone adiacente al locale cucina è istallato uno scaldacqua a gas per la produzione di acqua calda sanitaria nel periodo estivo.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell’appartamento risalgono in generale all’epoca di costruzione, con unica eccezione il locale bagno che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione in epoca relativamente recente; le condizioni di manutenzione sono in generale sufficienti anche se sono da prevedere lavori di adeguamento quanto meno della parte elettrica.



Ingresso disimpegno



Cucina abitabile



Locale di soggiorno/pranzo



Locale di soggiorno/pranzo



Camera da letto



Locale 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
Ingresso e disimpegno	20,65	x	100 %	=	20,65
Locale cucina abitabile	17,55	x	100 %	=	17,55
Locale bagno	5,90	x	100 %	=	5,90
camera da letto matrimoniale	19,65	x	100 %	=	19,65
camera da letto singola/studio	11,70	x	100 %	=	11,70
Soggiorno	22,10	x	100 %	=	22,10
Ripostiglio	7,00	x	100 %	=	7,00
Balcone perimetrale	18,60	x	20 %	=	3,72
Balcone perimetrale	8,30	x	20 %	=	1,66
Totale:	**131,45**				**109,93**



Scheda catastale appartamento



Rilievo di massima appartamento

ACCESSORI:

Box singolo, posto al piano terreno (quota strada) e composto da un unico locale dotato di accesso carraio indipendente identificato con il numero civico 130.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albenga - sezione urbana ALB:

- foglio 20 particella 286 sub. 4, scheda allegata alla dichiarazione a protocollo n. 1573908 del 25/09/1969, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 87,95 Euro, indirizzo catastale: Via Patrioti, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987, Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: Locali civ. n. 132, Locali civ. 128 e Corte comune condominiale

Al catasto l'immobile risulta ancora intestato al Sig. *** DATO OSCURATO *** - deceduto in data *** DATO OSCURATO *** - per mancata voltura dell'atto giudiziario di accettazione tacita dell'eredità in morte del medesimo.

Per maggior dettaglio si rimanda al capo relativo alle provenienze.

Il box viene individuato con il civ. 130 è posto al piano terreno - piano strada - lungo il perimetro esterno del fabbricato ed ha accesso diretto dalla corte comune condominiale. Il locale, benchè disponga di altezza pari a 3.90 metri ha forma irregolare e dimensioni ridotte così da limitare decisamente la capacità di parcametno di un veicolo anche di ridotte dimensioni.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, le murature perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate, il varco di accesso è chiuso da serranda avvolgibile in metallo ad apertura manuale.

All'interno del locale sono presenti una presa d'acqua con scarico e un punto luce con presa di corrente. Le condizioni di manutenzione sono in generale sufficienti.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	16,50	x	50 %	=	8,25
Totale:	**16,50**				**8,25**



Box civ. 130 vista da corte condominiale



Box civ. 130 viste interne



Box civ. 130 viste interne



Box civ. 130 viste interne

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/06/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Comparabilitalia
Descrizione: Appartamento 5,5 vani
Indirizzo: Rione Risorgimento civ. 134
Superfici principali e secondarie: 97
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.855,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.855,67 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 180.000,00 pari a: 1.855,67 Euro/mq
Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/11/2019
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Comparabilitalia
Descrizione: Appartamento 4,5 vani
Indirizzo: Rione Risorgimento civ. 114
Superfici principali e secondarie: 84
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.142,86 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 180.000,00 pari a 2.142,86 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 180.000,00 pari a: 2.142,86 Euro/mq
Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/10/2021
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Comparabilitalia
Descrizione: Appartamento 4 vani
Indirizzo: Rione Risorgimento civ. 9
Superfici principali e secondarie: 69
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 116.000,00 pari a 1.681,16 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 116.000,00 pari a 1.681,16 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 180.000,00 pari a: 2.608,70 Euro/mq
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento 4 vani

Indirizzo: Rione Risorgimento civ. 9

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 1.939,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.939,39 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 180.000,00 pari a: 2.727,27 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento oggetto di stima costituisce un bene potenzialmente dotato di una buona commerciabilità nel contesto del mercato locale destinato alla civile abitazione di popolazione residente: la vicinanza al centro, alla ferrovia e al tempo stesso al mare, il taglio generoso ma non eccessivo e la disponibilità di un box sia pur di dimensioni limitate rispetto allo standard contemporaneo possono costituire sicuramente incentivi all'acquisto; la posizione di piano, di principio penalizzante, può essere compensata dal fatto che gli affacci principali non prospettano sulla via Patrioti, maggiormente trafficata, ma sugli spazi liberi della corte condominiale così da garantire una relativa tranquillità.

Considerati i valori di compravendita riscontrati in zona, anche da confronto con quelli forniti dai principali osservatori di mercato: OMI e Borsino Immobiliare, si ritiene di poter attribuire agli immobili un valore parametrico pari ad € 1.800,00/mq. di superficie commerciale da cui la seguente valutazione:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	109,93	x	1.800,00	=	**197.874,00**
Valore superficie accessori:	8,25	x	1.800,00	=	**14.850,00**
					212.724,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 212.724,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 212.724,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

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 di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.
Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del

bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia del Territorio - Il Borsino Immobiliare - Comparabilitalia

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	109,93	8,25	212.724,00	212.724,00
				212.724,00 €	**212.724,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.782,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 204.942,00**

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: **€. 200,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 130.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a ALBENGA REGIONE RAPALLINE, frazione CAMPOCHIESA, della superficie commerciale di **248,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***)

Oggetto del secondo lotto sono due appezzamenti di terreno ad uso agricolo siti nella Frazione di Campochiesa in regione Rapalline. L'area all'interno della quale sono posizionati i terreni si trova a nord ovest del centro abitato nella frazione di Campochiesa ed ha spiccata vocazione agricola con prevalenza di attività vivaistiche a coltivazione intensiva in serra. All'interno dell'area sono presenti adeguate dotazioni infrastrutturali, la distanza dallo svincolo autostradale è inferiore a 3 km.

Identificazione catastale: N.C.T. del comune di Albenga - sezione Campochiesa

- foglio 9 particella 868, qualita/classe Orto Irriguo classe 3, superficie mq. 185, reddito agrario 3,20 €, reddito dominicale 7,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 5/01/1988 n. 579
- foglio 9 particella 878, qualita/classe Orto Irriguo classe 3, superficie mq. 63, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 2,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in atti dal 19/03/119 (n. 5.1/1979)
  Coerenze: i due terreni formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 1343, 672, 877, 827, 876, 1562

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**248,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 9.920,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 8.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**21/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Le porzioni di terreno oggetto di stima sono nella disponibilità della proprietaria e costituiscono percorso di collegamento a servizio dei fondi agricoli confinanti e vengono di conseguenza utilizzate per l'accesso alla conduzione degli stessi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** attiva, emessa il 20/03/2025 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 190 di repertorio, iscritta il 04/09/2025 a Finale Ligure ai nn. 10538 r.g. - 1056 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 282.072,90.
Importo capitale: 230.413,93.
L'ipoteca colpisce - fra altri - la piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, emesso il 29/12/2025 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. 4841 di repertorio, trascritto il 03/02/2026 a Finale Ligure ai nn. 1178 r.g. - 1009 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Pignoramento per cui si procede - per maggior dettaglio si rimanda al lotto 1

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento di condominio allegato
Ulteriori avvertenze:

Area sottoposta a vincolo Pesaggistico ai sensi dell'art. 142, co. 1, lett. c d.lgs. 42/2004 che sottopone a vincolo paesaggistico le aree ricomprese nelle fasce ricomprese nei 150 metri adiacenti ai fiumi, ai

torrenti ed ai corsi d’acqua

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 31/01/1980 a firma di Fernando Cauli Notaio in Albenga ai nn. 20477 di repertorio, registrato il 15/02/1980 a Albenga ai nn. 1539, trascritto il 25/02/1980 a Finale Ligure ai nn. 1617 r.g. - 1333 r.p..
Atto con il quale la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** acquistava gli appezzamenti di terreno da potere di *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , Albenga *** DATO OSCURATO *** . Per quanto utile si segnala che veniva specificato in atto: "a favore della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , detta *** DATO OSCURATO *** , si costituisce il diritto di passaggio sulla strada di uso comune della larghezza di metri lineari tre, che con andamento Nord-Sud raggiunge il mappale 661 di proprietà della stessa, lungo i mappali 664, di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , 663, di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , 662 e 872 (Ex. 661/b) di proprietà di *** DATO OSCURATO *** in fregio ai mappali 664 di proprietà *** DATO OSCURATO *** e 668 di proprietà *** DATO OSCURATO *** ."

con riferimento all'estratto di mappa allegato va osservato in proposito che il mappale 661 - oggi non più di proprietà della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** - non risulta contiguo al mappale 868 essendo tra questi interposto il mappale 672 anch'esso non più di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 136 del 4 settembre 2002, l'immobile ricade in zona E1 - Ambito Urbanistico E1, Zona agricola intensiva e sperimentale della piana. Norme tecniche di attuazione ed indici:
NOTA BENE: GLI IMMOBILI RICADONO IN AREA VINCOLATA RIENTRANDO NELLA FASCIA DI RISPETTO DI 150 DALLE ACQUE OGGETTO DI VINCOLO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBENGA REGIONE' RAPALLINE, FRAZIONE CAMPOCHIESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a ALBENGA REGIONE RAPALLINE, frazione CAMPOCHIESA, della superficie commerciale di **248,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***)

Oggetto del secondo lotto sono due appezzamenti di terreno ad uso agricolo siti nella Frazione di Campochiesa in regione Rapalline. L'area all'interno della quale sono posizionati i terreni si trova a nord ovest del centro abitato nella frazione di Campochiesa ed ha spiccata vocazione agricola con prevalenza di attività vivaistiche a coltivazione intensiva in serra. All'interno dell'area sono presenti adeguate dotazioni infrastrutturali, la distanza dallo svincolo autostradale è inferiore a 3 km.

Identificazione catastale: N.C.T. del comune di Albenga - sezione Campochiesa

- foglio 9 particella 868, qualita/classe Orto Irriguo classe 3, superficie mq. 185, reddito agrario 3,20 €, reddito dominicale 7,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 5/01/1988 n. 579
- foglio 9 particella 878, qualita/classe Orto Irriguo classe 3, superficie mq. 63, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 2,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in atti dal 19/03/119 (n. 5.1/1979)
  Coerenze: i due terreni formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 1343, 672, 877, 827, 876, 1562

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante



Individuazione porzioni di terreno oggetto della procedura



Individuazione porzioni di terreno oggetto della procedura



Viste generali ambiente circostante



Viste generali ambiente circostante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico medioevale di Albenga.



LOCALIZZAZIONE LOCALITA' A LIVELLO TERRITORIALE



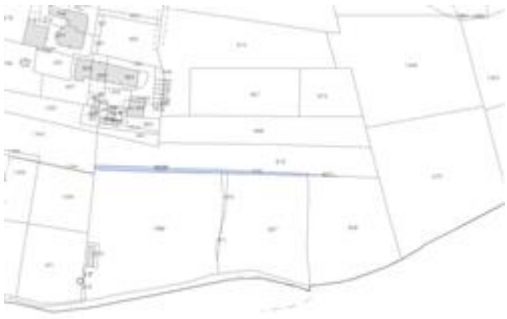
LOCALIZZAZIONE AREA A LIVELLO LOCALE



INDIVIDUAZIONE TERRENI SU BASE SATELLITARE



SOVRAPPOZIONE BASE SATELLITARE CON ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 6 KM	al di sotto della media
autostrada distante 1.5 KM	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le due porzioni, estese su di una superficie catastale complessiva di 248 mq., formano una stretta striscia di terreno pianeggiante che costituisce di fatto il collegamento pedonale e agricolo tra diversi fondi confinanti tutti adibiti all'agricoltura intensiva e in parte coperti da impianti serricoli; il terreno è collegato alla parte terminale di viabilità di regione Rapalline da un breve tratto di strada sterrata lungo circa 50 metri. Dalla certificazione notarile depositata in atti non risulterebbe formalizzata alcuna servitù di passaggio a favore dei fondi confinanti e a carico di quelli oggetto di procedura anche se la posizione e la forma stessa del fondo così come le opere che lo delimitano sui due lati (vedi foto allegate) ne confermano la destinazione a passaggio ad uso comune. Al contempo il fondo non risulta godere direttamente della servitù di passaggio pedonale e carraio lungo la strada che collega in direzione Nord-Sud la viabilità principale ai fondi agricoli a suo tempo costituita con l'atto a rogito Notaio Fernando Cauli rep. 20477 del 31/01/1980 (la servitù era infatti costituita a favore del mappale 661) ma considerati i vari passaggi di proprietà che hanno interessato le aree negli anni passati, la stessa - ancorchè non formalizzata - si è costituita ex art. 1062 c.c. - per maggior dettaglio si rimanda all'atto di provenienza.



Percorso di collegamento alla viabilità



Percorso di collegamento alla viabilità



Appezzamento di terreno costituente passaggio tra terreni confinanti



Appezzamento di terreno costituente passaggio tra terreni confinanti



Appezzamento di terreno costituente passaggio tra terreni confinanti

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

Appezzamento di terreno costituente passaggio di collegamento ai fondi confinanti	248,00	x	100 %	=	248,00
Totale:	**248,00**				**248,00**



Individuazione striscia di terreno adibita a percorso agricolo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il tratto di terreno risulta sostanzialmente non utilizzabile se non nell'attuale destinazione a percorso agricolo posto a servizio dei fondi confinanti; si ritiene che di conseguenza, costituendo una sorta di infrastruttura interna ai fondi, possa essere valorizzato alla stregua dei fondi medesimi e di conseguenza si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad € 80,00/mq. con successiva applicazione di una riduzione dovuta alle reali condizioni di potenziale utilizzo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	248,00	x	80,00	=	**19.840,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
riduzione in relazione al reale utilizzo	-9.920,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

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 di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.
Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Albenga, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia del Territorio - Il Borsino Immobiliare - Comparabilitalia, ed inoltre: Valori Agricoli Medi Provincia di Savona

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	terreno agricolo	248,00	0,00	9.920,00	9.920,00
				9.920,00 €	**9.920,00 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.920,00**

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: **€. 432,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 6.000,00**

data 21/05/2026

il tecnico incaricato
Emmanuele Auxilia