TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CUSTODE:

Dott.ssa Roberta Costa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

SILVIA PARODI

CF:PRDSLV88C49I480X
con studio in SAVONA (SV) Corso Italia 29/10
telefono: 0192072928
email: silviaparodiarch@gmail.com
PEC: silviaparodi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a FINALE LIGURE VIA VESPUCCI 25, frazione località San Bernardino, della superficie commerciale di **155,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è costituito da una villa unifamiliare indipendente, sita in Finale Ligure, Via Amerigo Vespucci n. 25, sviluppata prevalentemente su un unico piano fuori terra, oltre a locale cantina al piano interrato, con terrazzo e area esterna pertinenziale a giardino. L'unità abitativa presenta una distribuzione interna articolata in ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, studio, tre camere da letto e due servizi igienici. Il fabbricato è inserito in un contesto residenziale collinare ed è circondato da spazi esterni sistemati in parte a giardino e in parte a percorsi pedonali e terrazze pavimentate. Lo stato manutentivo generale può definirsi discreto, con finiture in parte datate e presenza, in alcuni ambienti, di fenomeni di umidità e degrado delle finiture superficiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00 mt.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 634 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 1.229,17 Euro, indirizzo catastale: VIA VESPUCCI n. 25 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: da Nord a Sud: Foglio 38 mappale 631, via Amerigo Vespucci, Foglio 38 mappale 635, via Amerigo Vespucci.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 cantina piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**155,78 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 457.720,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 457.700,00**
Data di conclusione della relazione:	**14/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In occasione del sopralluogo eseguito in data 04/06/2026, l’immobile è risultato libero e non occupato.

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 , stipulata il 11/07/2025 a firma di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. n. 2978/125 di repertorio, iscritta il 14/07/2025 a Finale Ligure ai nn. nn. R.G. 8462 – R.P. 849, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Avviso di accertamento.
Importo ipoteca: € 146.942,90.
Importo capitale: € 73.471,45 .
La formalità è riferita solamente a Piena proprietà su NCEU Foglio 38 Mappale 634 Comune di Finale Ligure.
Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 27 Particella 473 Subalterno 3, graffato con Foglio 27 Particella 202 Subalterno 8 , NCEU Foglio 25 Particella 682 Subalterno 18, NCEU Foglio 25 Particella 682 Subalterno 6, NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 11, NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 12, NCEU Foglio 38 Particella 634.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/05/2014 a firma di Tribunale Ordinario Di Alessandria ai nn. n. 764 di repertorio, iscritta il 24/06/2025 a Finale Ligure ai nn. nn. R.G. 7451 – R.P. 749, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale Ordinario di Alessandria.
Importo ipoteca: € 20.000,00.
Importo capitale: € 8.804,51.
La formalità è riferita solamente a Piena proprietà su NCEU Foglio 38 Mappale 634 Comune di Finale Ligure.
Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 25 Particella 682 Subalterno 6, NCEU Foglio 25 Particella 682 Subalterno 17, NCEU Foglio 25 Particella 682 Subalterno 18, NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 8, graffato con Foglio 27 Particella 473 Subalterno 3, NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 11, NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 12, NCEU Foglio 38 Particella 634.

ipoteca , stipulata il 08/11/2021 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. n. 2059/121 di repertorio, iscritta il 09/11/2021 a Finale Ligure ai nn. R.G. 14212 – R.P. 1454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.
Importo ipoteca: € 417.778,82.
Importo capitale: € 208.889,41.
La formalità è riferita solamente a Piena proprietà su NCEU Foglio 38 Mappale 634 Comune di Finale Ligure.
Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 8, graffato con Foglio 27 Particella 473 Subalterno 3, NCEU Foglio 25 Particella 682 Subalterno 18, NCEU Foglio 25 Particella 682 Subalterno 6, NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 11, NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 12, NCEU Foglio 38 Particella 634, NCEU Foglio 10 Particella 224 Subalterno 20. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 6 febbraio 2023 ai nn. 1367/154 di restrizione di beni Foglio 10 Particella 224 Subalterno 20.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/02/2016 a firma di Tribunale Di Verona ai nn. n. 834/2016 di repertorio, iscritta il 13/05/2016 a Finale Ligure ai nn. nn. R.G. 4969 – R.P. 637, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona .
Importo ipoteca: € 250.000,00.
Importo capitale: € 173.501,60.
La formalità è riferita solamente a Piena proprietà su NCEU Foglio 38 Mappale 634 Comune di Finale Ligure.
Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 8, graffato con Foglio 27 Particella 473 Subalterno 3, NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 11, NCEU Foglio 27 Particella 202 Subalterno 12, NCEU Foglio 25 Particella 682 Subalterno 6, NCEU Foglio 25 Particella 682 Subalterno 17, NCEU Foglio 25 Particella 682 Subalterno 18; a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 224 Subalterno 20; a carico di [redacted] er i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 38 Particella 634. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 6 febbraio 2023 ai nn. 1366/153 di restrizione di beni Foglio 10 Particella 224 Subalterno 20.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/03/2013 a firma di Notaio Vercellotti Luigi ai nn. n. 3799/3153 di repertorio, iscritta il 15/03/2013 a Finale Ligure ai nn. nn. R.G. 2771 – R.P. 293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 250.000,00..
Importo capitale: € 125.000,00.
Durata ipoteca: 15.
La formalità è riferita solamente a Piena proprietà su NCEU Foglio 38 Mappale 634 Comune di Finale Ligure

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/01/2026 a firma di Tribunale Di Savona ai nn. n. 254 di repertorio, trascritta il 02/02/2026 a Finale Ligure ai nn. R.G. 1113 – R.P. 952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Savona.
La formalità è riferita solamente a Comune di Finale Ligure_ Foglio 38 Mappale 634.
Pignoramento per cui si procede.

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 Proprietario (dal 08/10/1976), con atto stipulato il 08/10/1976 a firma di [redacted] ai nn. 5970 di repertorio, registrato il 27/10/1976 a FINALE LIGURE (SV) ai nn. 862, trascritto il 06/11/1976 a FINALE LIGURE (SV) ai nn. RG 8398 RP 6687.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Finale Ligure Foglio 38 Mappale 634

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio ex legge 47/85 **N. Condono edilizio 1630**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del soggiorno, realizzazione di uno studio, ampliamento del terrazzo e realizzazione di cantina interrata e modifiche interne., presentata il 30/09/1986 con il n. 1630 di protocollo, rilasciata il 16/11/2005 con il n. 32825 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Puc vigente, in forza di delibera Strumenti urbanistici Piano Urbanistico Comunale , l'immobile ricade in zona Destinazioni urbanistiche AR9 - Ambiti di Riqualificazione 9- S.BERNARDINO - Tab.AR9, Art.11. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Ambiti paesistici V11: Ambito paesistico di versante V11, Piano acustico III: Classe acustica III.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e lo stato assentito sono emerse alcune difformità interne.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione CILA art. 6-bis del D.P.R. 380/2001
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.1.500,00
- Sanzione prevista : €.1.000,00
- Diritti di segreteria: €.120,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Raffronto stato assentito/rilevato pareti interne

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e lo stato assentito sono emerse alcune difformità interne e una maggiore consistenza della cantina (da verificare regolarizzazione).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento pianta catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: €.500,00
- Diritti di segreteria: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

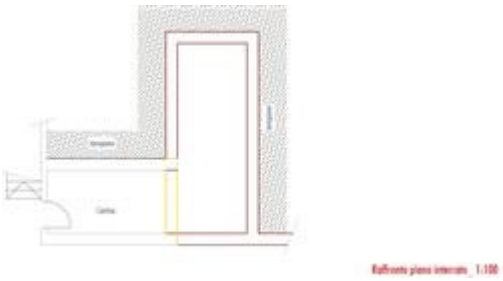
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo è stata riscontrata una maggiore consistenza del locale cantina al piano interrato rispetto a quanto rappresentato sia negli elaborati progettuali assentiti sia nella planimetria catastale vigente. La porzione eccedente costituisce pertanto difformità urbanistico-edilizia e catastale rispetto allo stato autorizzato e censito.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al piano interrato è stata rilevata una maggiore consistenza del locale cantina rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali assentiti e nella planimetria catastale vigente. La porzione eccedente costituisce difformità urbanistico-edilizia e

catastale. La regolarizzazione è subordinata alla verifica della sanabilità della maggiore superficie e, ove ammissibile, potrà avvenire mediante idonea pratica edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento catastale DOCFA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Per la regolarizzazione della maggiore consistenza del locale cantina rispetto allo stato assentito si stima, in via prudenziale, un costo complessivo pari a circa € 6.000,00, comprensivo di sanzioni e diritti amministrativ: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90



Raffronto stato assentito/rilevato cantina

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificato APE (normativa di riferimento: R.R. n. 1/2018)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione certificato APE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione certificato APE: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30
Questa situazione è riferita solamente a porzione abitativa.
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 FINALE LIGURE VIA VESPUCCI 25, FRAZIONE LOCALITÀ SAN BERNARDINO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FINALE LIGURE VIA VESPUCCI 25, frazione località San Bernardino, della superficie commerciale di **155,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L’immobile oggetto di stima è costituito da una villa unifamiliare indipendente, sita in Finale Ligure, Via Amerigo Vespucci n. 25, sviluppata prevalentemente su un unico piano fuori terra, oltre a locale cantina al piano interrato, con terrazzo e area esterna pertinenziale a giardino. L’unità abitativa presenta una distribuzione interna articolata in ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, studio, tre camere da letto e due servizi igienici. Il fabbricato è inserito in un contesto residenziale collinare ed è circondato da spazi esterni sistemati in parte a giardino e in parte a percorsi pedonali e terrazze pavimentate. Lo stato manutentivo generale può definirsi discreto, con finiture in parte datate e presenza, in alcuni ambienti, di fenomeni di umidità e degrado delle finiture superficiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00 mt.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 634 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 1.229,17 Euro, indirizzo catastale: VIA VESPUCCI n. 25 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: da Nord a Sud: Foglio 38 mappale 631, via Amerigo Vespucci, Foglio 38 mappale 635, via Amerigo Vespucci.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 cantina piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



Vista esterna prospetto sud-ovest



Scala esterna privata d'accesso all'allggio



Spazio di pertinenza sul retro dell'immobile



Accesso alla cantina



Vista immobile da Via Amerigo Vespucci



Vista della terrazza di pertinenza posta sul prospetto principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albenga-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: Baia Saraceni- Castel Gavone- Finalborgo- Luongomare.



Castel Gavone



Lungomare



Finalborgo



Baia dei Saraceni

COLLEGAMENTI

autobus distante 200mt	al di sopra della media
ferrovia distante 2km	al di sopra della media
porto distante 3km	al di sopra della media
aeroporto distante 50km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’accesso alla proprietà avviene attraverso gli spazi esterni pertinenziali, caratterizzati da percorsi pedonali, gradinate e sistemazioni a verde che seguono l’andamento acclive del terreno. Sono presenti muri di contenimento e sistemazioni in pietra, nonché recinzioni metalliche. L’area verde presenta, alla data del sopralluogo, una manutenzione non regolare, con vegetazione spontanea e porzioni che necessitano di interventi di pulizia e sistemazione. Il fabbricato presenta prospetti con finitura ad intonaco, elementi e pilastri rivestiti in laterizio faccia a vista e porzioni basamentali/muri esterni in pietra. Sul fronte principale è presente un ampio terrazzo pavimentato, direttamente accessibile dai locali abitativi, delimitato da parapetto metallico e affacciato sull’area verde

circostante. L'abitazione si sviluppa al piano terreno ed è organizzata mediante un ingresso/disimpegno centrale dal quale si distribuiscono i diversi ambienti. Sono presenti soggiorno, cucina, studio, tre camere e due locali ad uso servizio igienico, secondo la configurazione rilevata e rappresentata negli elaborati di riferimento. Le pavimentazioni interne sono prevalentemente realizzate in marmette/pietra naturale a pezzatura irregolare, presenti nei principali ambienti e nei disimpegni; in almeno un locale è presente una pavimentazione con finitura effetto legno. Le pareti risultano generalmente intonacate e tinteggiate, con colorazioni differenti nei vari ambienti. In alcuni locali sono presenti rivestimenti ceramici, in particolare nei servizi igienici e nella zona destinata a cucina. I servizi igienici risultano dotati di apparecchi sanitari in ceramica; uno dei bagni è provvisto di doccia con box, vaso e bidet sospesi, mentre l'altro presenta lavabo e vaso sanitario. Le finiture dei bagni appaiono complessivamente più recenti rispetto ad altre parti dell'abitazione. I serramenti esterni sono dotati di superfici vetrate di buona ampiezza e di avvolgibili; sono presenti inoltre porte-finestre che consentono l'accesso diretto al terrazzo. Il riscaldamento degli ambienti risulta effettuato mediante radiatori distribuiti nei diversi locali. Dalla sola ispezione visiva non è possibile esprimere valutazioni circa conformità, efficienza e rispondenza normativa degli impianti, in assenza della relativa documentazione certificativa. Dal punto di vista manutentivo, alcuni ambienti presentano tracce di umidità nella parte bassa delle murature, con alterazioni della tinteggiatura e locali fenomeni di degrado superficiale. Sono inoltre visibili porzioni con tinteggiature incomplete o disomogenee e finiture che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria. Al piano interrato è presente un locale cantina. Nel complesso l'immobile presenta caratteristiche tipologiche proprie di una villa indipendente con ampi spazi pertinenziali, terrazzo e giardino, ma necessita di interventi di manutenzione, in particolare per quanto riguarda le sistemazioni esterne, alcune finiture interne e i fenomeni di umidità rilevati in alcuni locali.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, in corrispondenza di un locale ad uso camera, alcune irregolarità della pavimentazione, con possibile lieve avvallamento, nonché una fessurazione visibile sul prospetto esterno in posizione prossima al medesimo settore del fabbricato. Tali evidenze, rilevate mediante semplice esame visivo, non consentono di formulare valutazioni circa l'origine, l'entità o l'eventuale natura strutturale del fenomeno, per la cui definizione sarebbe necessario uno specifico approfondimento tecnico. Le suddette condizioni sono state comunque considerate nella valutazione complessiva dello stato manutentivo dell'immobile.



Vista camera 1



Vista bagno 1



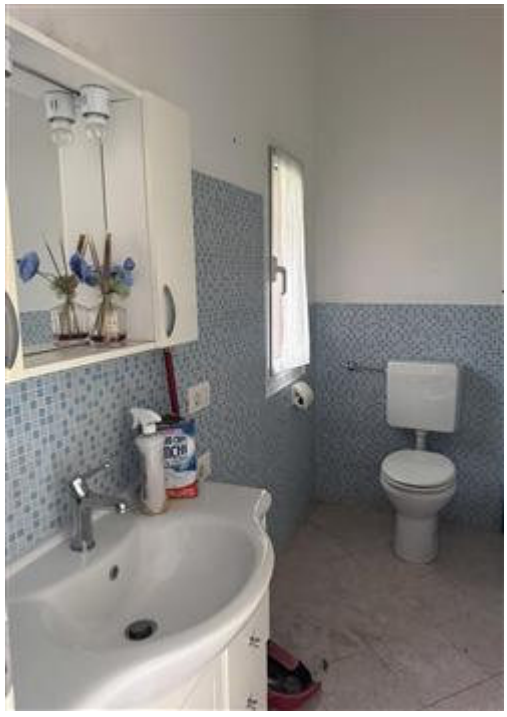
Vista camera 2



Vista studio



Vista ingresso



Vista bagno 2

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	127,00	x	100 %	=	127,00
Terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
Cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Giardino/corte	127,00	x	10 %	=	12,70
Giardino/corte	304,00	x	2 %	=	6,08
Totale:	**593,00**				**155,78**



Pianta catastale foglio 38 mappale 634



Mappa catastale foglio 38 mappale 634



Ortofoto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2026

Fonte di informazione: Immobilare.it

Descrizione: Monolocale via Dei Navigatori, 119, Centro, Finale Ligure

Indirizzo: via Dei Navigatori, Finale Ligure
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 184.000,00 pari a 4.600,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 165.600,00 pari a 4.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/09/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale buono stato, su più livelli
Indirizzo: Centro, Finale Ligure
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 278.000,00 pari a 3.706,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 250.200,00 pari a 3.336,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/09/2026
Fonte di informazione: immobilare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: via Della Pineta
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 310.000,00 pari a 4.133,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 279.000,00 pari a 3.720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/09/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via della Pineta
Superfici principali e secondarie: 161
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 590.000,00 pari a 3.664,60 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 531.000,00 pari a 3.298,14 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: via Amerigo Vespucci

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 640.000,00 pari a 3.555,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 576.000,00 pari a 3.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/09/2026)

Domanda: Provincia: SAVONA Comune: FINALE LIGURE Fascia/zona: Periferica/LOC. S. BERNARDINO Codice di zona: D3 Microzona catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale

Valore minimo: 2.700,00

Valore massimo: 4.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, la consistenza immobiliare è stata determinata sulla base delle risultanze del sopralluogo, del rilievo effettuato, della documentazione catastale disponibile e degli elaborati progettuali assentiti reperiti presso il Comune di Finale Ligure. Per le superfici coperte è stato adottato quale criterio di misurazione quello della Superficie Esterna Lorda (SEL), comprendente pertanto le murature perimetrali e interne. Le superfici accessorie e pertinenziali sono state considerate separatamente e opportunamente ponderate in relazione alla loro destinazione, caratteristiche e grado di fruibilità. L'immobile oggetto di stima è costituito da una villa unifamiliare con abitazione al piano terreno, locale cantina al piano interrato, terrazzo e area esterna pertinenziale. La planimetria catastale vigente rappresenta infatti l'unità ai piani T-S1, con locale cantina al piano interrato e terrazzo e corte pertinenziale al piano terreno. Per quanto riguarda il locale cantina al piano interrato, in sede di sopralluogo è stata rilevata una consistenza maggiore rispetto a quella rappresentata sia negli elaborati progettuali assentiti sia nella planimetria catastale vigente. Ai fini della presente valutazione è stata pertanto considerata esclusivamente la superficie assentita, coincidente con quella catastalmente rappresentata, mentre la porzione eccedente rilevata nello stato di fatto non è stata computata nella consistenza commerciale, in quanto allo stato non legittimata sotto il profilo urbanistico-edilizio. Le aree esterne pertinenziali sono state considerate separatamente rispetto alla superficie principale dell'abitazione e ponderate in ragione della loro natura accessoria. Il valore unitario di mercato è stato quindi applicato alla superficie commerciale così determinata, tenendo conto della tipologia edilizia, dell'ubicazione in zona residenziale collinare di Finale Ligure, delle caratteristiche del fabbricato, della presenza di terrazzo e area esterna pertinenziale, dello stato manutentivo rilevato e delle condizioni generali del mercato immobiliare locale. Il valore così ottenuto è stato successivamente rettificato tenendo conto delle difformità urbanistico-edilizie e catastali riscontrate, degli oneri necessari alla loro eventuale regolarizzazione e degli ulteriori elementi incidenti sulla commerciabilità del bene. In particolare, per la maggiore consistenza della cantina rispetto allo stato assentito è stata considerata, in via prudenziale, la necessità di specifica verifica di sanabilità e dei conseguenti oneri tecnico-amministrativi. Il valore finale di stima viene pertanto determinato quale più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, tenuto conto delle consistenze legittimamente valutabili e delle necessarie rettifiche connesse alle difformità rilevate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	155,78	x	3.000,00	=	**467.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 467.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 467.340,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata secondo il criterio del più probabile valore di mercato, mediante procedimento comparativo monoparametrico fondato sull'individuazione di un valore unitario espresso in €/m². Tale valore è stato determinato attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale e il confronto con immobili aventi caratteristiche assimilabili per ubicazione, tipologia, consistenza, caratteristiche pertinenziali e stato manutentivo. Il valore unitario così individuato è stato applicato alla superficie commerciale dell'immobile, determinata assumendo la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la componente principale e applicando opportuni coefficienti di ponderazione alle superfici accessorie e pertinenziali, quali terrazzo, cantina e area esterna. Per il locale cantina è stata considerata esclusivamente la superficie risultante dagli elaborati assentiti, escludendo dal computo la porzione rilevata in eccedenza rispetto allo stato legittimato. Nella determinazione del valore sono state inoltre considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato manutentivo rilevato in sede di sopralluogo e le difformità urbanistico-catastali riscontrate, con separata considerazione degli eventuali costi di regolarizzazione. Le informazioni utilizzate ai fini della valutazione derivano dal sopralluogo diretto, dalla documentazione catastale e ipotecaria acquisita, dagli elaborati urbanistico-edilizi reperiti presso il Comune e dall'analisi delle quotazioni OMI e delle offerte immobiliari comparabili presenti sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Finale Ligure, agenzie: On line_ Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del territorio, Requot, 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	villa singola	155,78	0,00	467.340,00	467.340,00

				467.340,00 €	**467.340,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.620,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 457.720,00**

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: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 457.700,00**

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: **€. 343.275,00**

data 14/09/2026

il tecnico incaricato
SILVIA PARODI