TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2026

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 80/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di fabbricato semindipendente costituita da Appartamento sita ad ALBENGA REGIONE POGGI civ. 16, della superficie commerciale di **198,67** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente stima è un appartamento facente parte di una porzione di casa di civile abitazione da destinare a servizio di fondo agricolo distinta con il civ. numero 16 di Regione Poggi nella frazione di Campochiesa del comune di Albenga.

L'area all'interno della quale sorge il complesso fa parte della piana di Albenga e si trova in posizione baricentrica tra le frazioni di Leca e di Campochiesa immediatamente a mare del passante autostradale della A10.

L'ambiente ha carattere misto agricolo e residenziale ed è caratterizzato da una urbanizzazione rada costituite da abitazioni sviluppate prevalentemente su uno/due piani fuori terra circondate da giardino o terreni adibiti a coltivazioni di tipo intensivo ed impianti serricoli.

La distanza dal centro di Albenga e dal litorale è di circa 3 Km, quella dal casello autostradale di circa 1 km.

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è articolato su due piani fuori terra, è attualmente suddiviso in due distinte unità immobiliari abitative ed è circondato da una porzione di terreno adibita in parte a corte pertinenziale ad altre unità componenti il complesso ed in parte a percorso di accesso. Sul lato ovest, in adiacenza al corpo principale, sorge un secondo fabbricato di dimensioni minori non interessato dalla procedura.

L'edificio nella sua attuale consistenza e composizione è risultato della trasformazione con ampliamento di una precedente casa rurale operata negli anni 2013/2015 alle condizioni fissate dalla Convenzione Urbanistica ex art. 49 L.R. 36/1997 sottoscritta con il comune di Albenga con la quale il proprietario vincolava all'uso agricolo e allo svolgimento dell'attività descritta nel Piano Aziendale Agricolo il fabbricato oggetto di ristrutturazione obbligandosi per un periodo di almeno dieci anni a far data dal rilascio del certificato di agibilità e a non alienare il fabbricato medesimo separatamente dall'Azienda alla quale risultava vincolato. Per maggiori dettagli si rimanda ai capitoli 4.1, 7 e 8 della presente relazione.

La costruzione ha strutture di tipo tradizionale con inserti in c.a., solai di tipo misto e copertura a falde.

I fronti esterni, di disegno semplice e regolare, sono rivestiti con intonaco di cemento tinteggiato, le strutture di copertura sono in legno con manto in elementi di laterizio; le bucature esterne sono protette da persiane alla genovese in alluminio preverniciato di colore verde; data l'epoca di costruzione le condizioni generali di manutenzione sono in generale buone.

Le porzioni di terreno immediatamente circostanti al fabbricato costituiscono in parte corte pertinenziale all'unità immobiliare adiacente a quella oggetto di stima e in parte strada di accesso e circolazione che permette di accedere alle singole unità medesime; con riferimento a queste ultime va segnalato che nessuna di queste aree, catastalmente

individuate con un proprio identificativo, pur essendo intestate (in proprietà esclusiva o in quota) al proprietario esecutato, non sono state oggetto del pignoramento agli atti e non fanno quindi parte del lotto di vendita anche se risultano gravate da una servitù di passo, pedonale e/o carraia a seconda della posizione, per permettere l'accesso all'intero dell'immobile così come stabilito nell'atto di divisione a rogito Notaio Ermanno Corallo rep. 11.782 del 31/07/1985 con il quale l'immobile era stato a suo tempo assegnato in piena proprietà al Sig. *** DATO OSCURATO *** , padre e dante causa dell'attuale proprietario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, viene distinta con il Civ. 16 è dotata di scala interna, ha un'altezza interna che varia da 2,70 a 2,90 metri.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albenga - sez. urbana CAM

- foglio 10 particella 184 sub. 1 con graffata la particella 338, scheda Allegata alla dichiarazione a prot. n. SV0012059 del 02/03/2016, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.536,66 Euro, indirizzo catastale: Regione Poggi n. 16, piano: T-1-2 Int. 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 2499.1/2017 del 02/03/2017 Pratica n. SV0013074 in atti dal 02/03/2017 e precedenti Variazione n. 204.1/2016 del 02/03/2016 Pratica n. SV0012059 in atti dal 02/03/2016 PASSAGGIO DA RURALE AD URBANO.

In precedenza, l'immobile veniva identificato al Catasto Terreni al Foglio 10 con il mappale 184 sub. 1 FR.
Coerenze: al piano terreno: porzione di fabbricato mappale 110, mappali 343, 175, 44, porzione di fabbricato mappale 184 sub. 2, mappali 342, 44 e 174; al piano primo: porzione di fabbricato mappale 110, distacco su mappali 343, 175, 44, porzione di fabbricato mappale 184 sub. 2, distacco su mappali 342, 44 e 174; al piano secondo: porzione di fabbricato mappale 110, muri perimetrali, porzione di fabbricato mappale 184 sub. 2, e ancora muri perimetrali.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra oltre a sottotetto.

Immobile edificato in epoca anteriore al settembre 1967 e ristrutturato nel 2013/2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**198,67 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 263.957,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 224.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**06/10/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** e da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 29/10/2019, con scadenza il 30/10/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 650,00 mensile per un canone annuo

complessivo di € 7.800,00.

Il contratto è stato stipulato in data 29 ottobre con decorrenza dal 1° novembre 2019, prevedeva la durata di quattro anni rinnovabili per ulteriori quattro alla prima scadenza con canone di locazione mensile di € 650,00 ed è stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Albenga in data 19/11/2019.

Oggetto della locazione non è l'intero immobile come sopra descritto ma esclusivamente gli ambienti ad oggi accessibili dall'ingresso del porticato lato sud ovest e quindi con esclusione dello studio con adiacenti bagno e locale di sgombero posti sul lato est dell'immobile.

In data 10/08/2021 il contratto è stato rettificato ed integrato con l'indicazione del Sig. *** DATO OSCURATO *** come locatore aggiuntivo.

Da quanto accertato in sede di sopralluogo, in assenza di comunicazione di disdetta in occasione della prima scadenza naturale, il contratto è stato rinnovato fino al 30/10/2027, ma dalle verifiche svolte non risulta essere mai stata effettuata la registrazione relativa al rinnovo, lo stesso potrà in ogni caso essere registrato con ravvedimento con il versamento di una sanzione aggiuntiva (relativa agli anni 2023, 2024 e 2025) calcolata in complessivi € 30,00 relativi a sanzioni ed interessi.

Eventuale comunicazione di disdetta dovrà essere inviata nei termini di legge almento sei mesi prima della scadenza naturale del contratto mediante lettera raccomandata e quindi entro la data del 30/04/2027.

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:

Atto di asservimento con costituzione di vincolo tra l'immobile oggetto di stima identificato al N.C.E.U. al Foglio 10 con il mappale 184 sub 1 con graffato il mappale 338 e l'area sita nel comune ALBENGA identificata al Foglio 7 con i mapp. 38, 401, 604, 606, 566 della superficie complessiva di mq. 3.289; Convenzione stipulata il 29/04/2014 con atto a firma della Dott.ssa Anna Nerelli Segretario Generale Comune di Albenga ai nn. 4689 racc. anno 2014 di repertorio, registrato il 07/05/2014 a Albenga ai nn. 86 serie 1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 49 L.R. 36/97.
Con la sottoscrizione delle convenzione il proprietario si impegnava a vincolare il fabbricato oggetto di ristrutturazione alla conduzione del fondo agricolo costituito dai terreni identificati al C.T. al folglio 7 con i mappali 38, 401, 604, 606, 566 per una superficie complessiva di mq. 3.289 e a non alienare gli immobili separatamente per una durata di almento dieci anni dal rilascio del certificato di agibilità e quindi fino al novembre dell'anno corrente.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2015 con atto a firma di Roberto Ricci Notaio in Albenga ai nn. 66.964 di repertorio, iscritta il 30/03/2015 a Finale Ligure ai nn. 2887 r.g. - 331 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a

garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 100.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
piena proprietà per la quota pari al 100/100 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1 immobile 1: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 10, part. 184 sub. 1 - nat. R - Fabbricato Rurale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, emesso il 22/05/2026 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 1714 di repertorio, trascritta il 12/06/2026 a Finale Ligure ai nn. 7336 r.g. - 6184 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 per la quota pari al 100/100 della piena proprietà dei beni descritti come: Unità negoziale 1 immobile 1: Comune di Albenga sez. CAM - cat. T - foglio 10, part. 184 sub. 1 - nat. R - Fabbricato Rurale.

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota è sostanzialmente coerente con quanto rilevato in sede di accesso e coincide con quanto oggetto di relazione con la seguente notazione: a seguito della presentazione del Tipo Mappale n. 3264.2/2016 del 26/01/2016 (Pratica n. SV0003264 in atti dal 26/01/2016) l'immobile oggetto del pignoramento - precedentemente identificato al CT con il mappale 148 sub. 1 - è stato soppresso, con la successiva DVR n. 204.1/2016 del 02/03/2016 (Pratica n. SV0012059 in atti dal 02/03/2016) l'immobile è stato costituito al Catasto Urbano per Passaggio da Rurale ad Urbano.

Ad oggi l'immobile viene identificato al N.C.E.U. al foglio 10 con il mappale 184 sub. 1 con graffato il mappale 338 nat. A/3 classe 3 della consistenza di vani 9 - rendita € 1.536,66 e come tale viene descritto nella presente relazione.

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 100/100 della piena proprietà, in forza di denuncia di successione ereditaria, Denuncia di successione presentata in data 04/12/2003 ad Albenga registrata ai nn. 84/656, trascritta in data 11/02/2004 a Finale Ligure ai nn. 1642 r.g. - 1048 r.p..
Successione in morte del Sig. *** DATO OSCURATO *** che era nato ad *** DATO OSCURATO *** e deceduto ad *** DATO OSCURATO *** ; eredità devoluta in favore del figlio Sig. *** DATO OSCURATO *** sopra generalizzato.

Nota Bene: Risulta trascritta accettazione tacita di eredità a favore di *** DATO OSCURATO ***

(sopra generalizzato) nascente da atto a rogito notaio Luciano Basso di Albenga rep. n. 75213 del 14/03/2006, trascritto a Finale Ligure in data 22/03/2006 ai nn. 4115 r.g. - 2829 r.p.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di Atto di divisione (fino al 03/07/2003), del 31/07/1985 a firma di Ermanno Corallo Notaio in Albenga n. 11782 di repertorio, registrato il 26/08/1985 a Albenga ai nn. 2483, trascritto il 25/05/1990 a Finale Ligure ai nn. 1642 r.g. - 1048 r.p.
Atto di divisione con il quale la porzione di fabbricato rurale identificata con il mappale 184 sub. 1 era stata assegnata - unitamente ad altri immobili - al Sig. *** DATO OSCURATO ***

Per maggior dettaglio riguardo alla servitù costituite con l'atto di divisione si rimanda al documento allegato e in particolare la descrizione del Lotto 2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO **N. 76/2013-0 pos. 108/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con apliamento ex art. 5 L. 24/2001 - demolizione e ricostruzione parziale con cambio d'uso ad Abitazione a servizio di fondo agricolo , presentata il 15/05/2013 con il n. 22109 di protocollo, rilasciata il 30/06/2014 con il n. 76/2013 di protocollo, agibilità del 07/12/2016 con il n. 48919 di protocollo.
Al permesso di costruire ha fatto seguito una SCIA in variante depositata in data 4/08/2015 con prot. gen. n. 33021; i lavori sono stati completati in data 19/09/2016 e in data 7/11/2016 è stata depositata la Dichiarazione per il rilascio dell'agibilità Ex art. 25 comma 5bis DPR 380/2001. Per quanto utile va richiamato quanto già relazionato riguardo alla destinazione dell'unità abitativa che fino alla scadenza di dieci anni dal rilascio del certificato di agibilità deve essere destinata al servizio del fondo agricolo e non può essere alienata separatamente dal medesimo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE APPROVATA CON D.P.G.R. N. 136 DEL 4/09/2002, l'immobile ricade in zona E1 - AGRICOLA INTENSIVA SPERIMENTALE DELLA PIANA D'ALBENGA. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 47, 48 e 49 delle N.T.A. per maggior dettaglio si rimanda all'estratto allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è presente una porta tra il locale soggiorno con angolo cottura e lo spazio che disimpegna il locale trasformato in bagno (normativa di riferimento: R.E. Comune di Albenga -)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a porta di separazione tra soggiorno con angolo cottura e

disimpegno al bagno.
La difformità può essere sanata con la posa in opera di una porta come già previsto e valutato nel capo che segue.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale attuale non riporta correttamente la destinazione dei locali (normativa di riferimento: Legge 26 febbraio 1994, n. 133 e s.m. e i.)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Docfa per esatta rappresentazione : €.500,00
- Diritti catastali : €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a destinazione locali riportata in planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

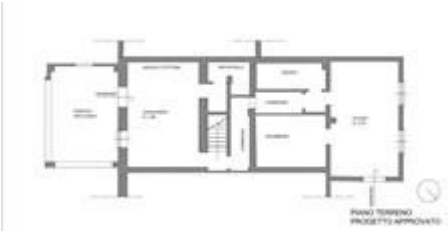
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento viene attualmente suddiviso in due porzioni separate da una tavella in muratura posta all'interno del corridoio. Oltre a questo un ripostiglio è stato trasformato in bagno di servizio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ex art. 6 comma 5 DPR 380/2001 e creazione di un disimpegno con posa in opera di una nuova porta
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

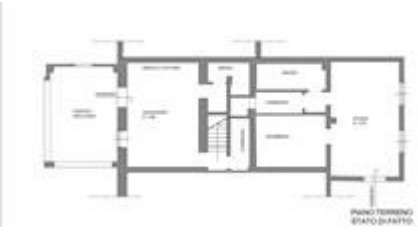
La tramezza dovrà essere rimossa mediante demolizione mentre la trasformazione del ripostiglio in bagno di servizio potrà essere regolarizzata con presentazione di CILA in sanatoria
Costi di regolarizzazione:

- presentazione CILA in sanatoria - spese tecniche : €.2.000,00
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria: €.1.077,00
- Intervento per posa in opera di porta : €.600,00

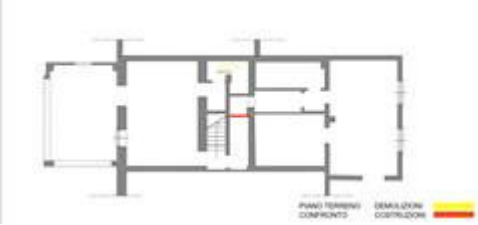
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Distribuzione planimetrica locali del piano terreno e destinazioni attribuite .



Piano Terreno Stato Autorizzato



Piano Terreno Stato di Fatto



Piano Terreno Confronto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN ALBENGA REGIONE POGGI 16, FRAZIONE CAMPOCHIESA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato semindipendente costituita da Appartamento sita ad ALBENGA REGIONE POGGI civ. 16, della superficie commerciale di **198,67** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente stima è un appartamento facente parte di una porzione di casa di civile abitazione da destinare a servizio di fondo agricolo distinta con il civ. numero 16 di Regione Poggi nella frazione di Campochiesa del comune di Albenga.

L'area all'interno della quale sorge il complesso fa parte della piana di Albenga e si trova in posizione baricentrica tra le frazioni di Leca e di Campochiesa immediatamente a mare del passante autostradale della A10.

L'ambiente ha carattere misto agricolo e residenziale ed è caratterizzato da una urbanizzazione rada costituite da abitazioni sviluppate prevalentemente su uno/due piani fuori terra circondate da giardino o terreni adibiti a coltivazioni di tipo intensivo ed impianti serricoli.

La distanza dal centro di Albenga e dal litorale è di circa 3 Km, quella dal casello autostradale di circa 1 km.

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è articolato su due piani fuori terra, è attualmente suddiviso in due distinte unità immobiliari abitative ed è circondato da una porzione di terreno adibita in parte a corte pertinenziale ad altre unità componenti il complesso ed in parte a percorso di accesso. Sul lato ovest, in adiacenza al corpo principale, sorge un secondo fabbricato di dimensioni minori non interessato dalla procedura.

L'edificio nella sua attuale consistenza e composizione è risultato della trasformazione con ampliamento di una precedente casa rurale operata negli anni 2013/2015 alle condizioni fissate dalla Convenzione Urbanistica ex art. 49 L.R. 36/1997 sottoscritta con il comune di Albenga con la quale il proprietario vincolava all'uso agricolo e allo svolgimento dell'attività descritta nel Piano Aziendale Agricolo il fabbricato oggetto di ristrutturazione obbligandosi per un periodo di almeno dieci anni a far data dal rilascio del certificato di agibilità e a non alienare il fabbricato medesimo separatamente dall'Azienda alla quale risultava vincolato. Per maggiori dettagli si rimanda ai capitoli 4.1, 7 e 8 della presente relazione.

La costruzione ha strutture di tipo tradizionale con inserti in c.a., solai di tipo misto e copertura a falde.

I fronti esterni, di disegno semplice e regolare, sono rivestiti con intonaco di cemento tinteggiato, le strutture di copertura sono in legno con manto in elementi di laterizio; le bucature esterne sono protette da persiane alla genovese in alluminio preverniciato di colore verde; data l'epoca di costruzione le condizioni generali di manutenzione sono in generale buone.

Le porzioni di terreno immediatamente circostanti al fabbricato costituiscono in parte corte

pertinenziale all'unità immobiliare adiacente a quella oggetto di stima e in parte strada di accesso e circolazione che permette di accedere alle singole unità medesime; con riferimento a queste ultime va segnalato che nessuna di queste aree, catastalmente individuate con un proprio identificativo, pur essendo intestate (in proprietà esclusiva o in quota) al proprietario esecutato, non sono state oggetto del pignoramento agli atti e non fanno quindi parte del lotto di vendita anche se risultano gravate da una servitù di passo, pedonale e/o carraia a seconda della posizione, per permettere l'accesso all'intero dell'immobile così come stabilito nell'atto di divisione a rogito Notaio Ermanno Corallo rep. 11.782 del 31/07/1985 con il quale l'immobile era stato a suo tempo assegnato in piena proprietà al Sig. *** DATO OSCURATO *** , padre e dante causa dell'attuale proprietario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, viene distinta con il Civ. 16 è dotata di scala interna, ha un'altezza interna che varia da 2,70 a 2,90 metri.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Albenga - sez. urbana CAM

- foglio 10 particella 184 sub. 1 con graffata la particella 338, scheda Allegata alla dichiarazione a prot. n. SV0012059 del 02/03/2016, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.536,66 Euro, indirizzo catastale: Regione Poggi n. 16, piano: T-1-2 Int. 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 2499.1/2017 del 02/03/2017 Pratica n. SV0013074 in atti dal 02/03/2017 e precedenti Variazione n. 204.1/2016 del 02/03/2016 Pratica n. SV0012059 in atti dal 02/03/2016 PASSAGGIO DA RURALE AD URBANO.

In precedenza, l'immobile veniva identificato al Catasto Terreni al Foglio 10 con il mappale 184 sub. 1 FR.
Coerenze: al piano terreno: porzione di fabbricato mappale 110, mappali 343, 175, 44, porzione di fabbricato mappale 184 sub. 2, mappali 342, 44 e 174; al piano primo: porzione di fabbricato mappale 110, distacco su mappali 343, 175, 44, porzione di fabbricato mappale 184 sub. 2, distacco su mappali 342, 44 e 174; al piano secondo: porzione di fabbricato mappale 110, muri perimetrali, porzione di fabbricato mappale 184 sub. 2, e ancora muri perimetrali.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra oltre a sottotetto.

Immobile edificato in epoca anteriore al settembre 1967 e ristrutturato nel 2013/2015.



complesso di civile abitazione loc. Poggi - viste generali esterne



viste generali esterne



ingresso civ. 16 al locale studio



viste generali esterne da sud ovest



vista porticato di ingresso al locale soggiorno



vista generale esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono ALBENGA (3 KM) ALASSIO (7 KM) SAVONA (40 KM) GENOVA (86 KM) TORINO (127KM) MILANO (182 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



LOCALIZZAZIONE SU BASE TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SU BASE SATELLITARE



SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE



INDIVIDUAZIONE FABBRICATO SU MAPPA CATASTALE



VISTA GENERALE ESTERNA

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 KM	nella media
autostrada distante 4 KM	nella media
ferrovia distante 4 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Complesso di civile abitazione Località Poggi - vista zenitale generale con evidenza delle porzioni interessate dalla procedura.

La porzione di fabbricato identificata con il civico 26 occupa la porzione sud ovest del corpo principale – vedi lo schema sopra riportato - ed è composta al piano terreno da ampio porticato, ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio di disimpegno, bagno, studio e locale adibito ad archivio da una parte e disimpegno e secondo locale bagno dall'altra; al piano primo da ampio locale di disimpegno con sbarco scala, un bagno, tre camere e due ampie terrazze; i due piani sono collegati da scala interna a rampa unica in muratura posta in posizione baricentrica rispetto all'appartamento. Il locale studio è dotato di un accesso indipendente dall'area esterna identificata con il mappale 44 del foglio 10 intestato al proprietario esecutato ma non oggetto del pignoramento. Il piano sottotetto, costituito da un unico ambiente dotato di altezza variabile è accessibile esclusivamente attraverso una botola posta all'interno del disimpegno del piano primo.

Come si è potuto accertare in occasione del sopralluogo svolto i locali del piano terreno risultano attualmente divisi in due porzioni separate da un tamponamento in muratura creato al termine del corridoio che corre parallelo al vano scala interno così che il locale studio che, come detto è dotato di accesso diretto dall'esterno, il locale di sgombero e il bagno adiacente risultano separati dalle rimanenti porzioni del piano terreno. Per maggior dettaglio si rimanda agli schemi grafici di seguiti allegati.

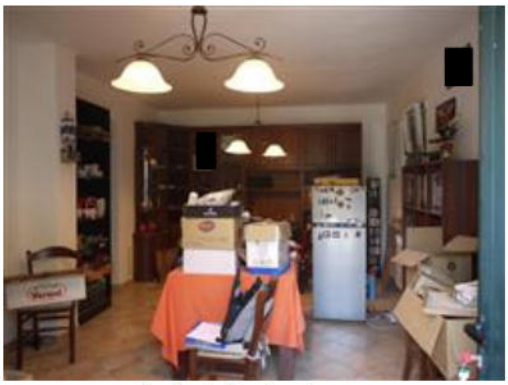
Va specificato che la divisione in due porzioni è priva di legittimazione urbanistica e che i locali posti sul lato est non possono essere considerati una unità abitativa indipendente non essendo dotata di cucina; si ritiene in ogni caso che l'attuale situazione non possa essere legittimata e dovrà di conseguenza essere rimessa in pristino con demolizione della tramezza.

Ciò premesso, le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono in generale buone, le finiture sono di buona qualità.

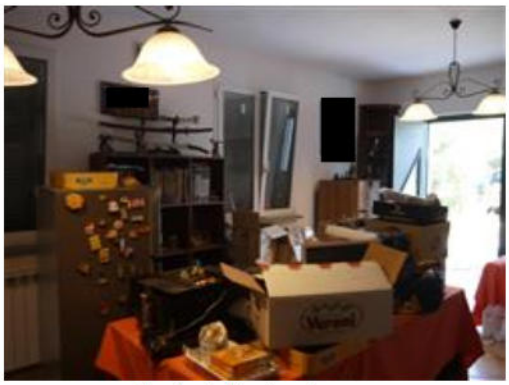
I pavimenti di tutti i locali sono piastrelle ceramiche, i bagni e l'angolo cottura hanno rivestimenti in piastrelle ceramiche; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; le porte interne sono in parte a battente ed in parte scorrevoli con telaio a scrigno con anta in legno e specchiature cieche; i serramenti esterni sono del tipo a battente con una/due ante con profilo di alluminio e vetro camera e sono protetti verso l'esterno da persiane in alluminio pre verniciato; il portoncino di ingresso al locale studio è ad anta singola del tipo blindato mentre sul latro ovest, l'ingresso dal porticato al soggiorno è chiuso da una semplice porta finestra protetta verso l'esterno dalla persiana in alluminio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, adduzione gas e riscaldamento sottotraccia. L'immobile è allacciato alle reti di fornitura energia, gas ed allacciato alla fognatura pubblica mentre la fornitura di acqua è data da un pozzo posto all'interno dell'area immediatamente circostante il complesso.

Per quanto utile va segnalato che per l'allaccio alla rete fognaria era stata a suo tempo costituita una servitù a favore - fra altri - delle porzioni immobiliari identificate con il mappale 184 sub. 1 oggetto della presente relazione e a carico delle porzioni di terreno identificate al Foglio 10/CAM con i mappali 111, 357 e 408. Per maggior dettaglio si rimanda al documento allegato.



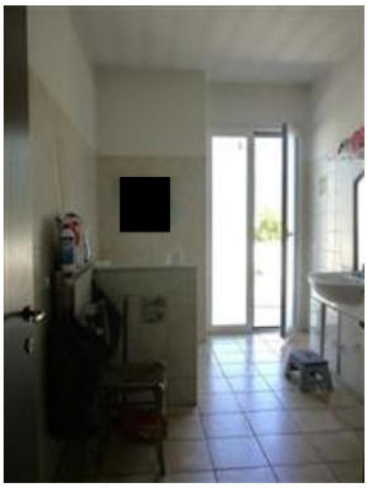
locale studio piano terreno



locale studio piano terreno



soggiorno con angolo cottura piano terreno



bagno piano primo



camera da letto piano primo



terrazza piano primo

CLASSE ENERGETICA:

G

[140,84 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 45571 registrata in data 26/10/2016

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
Porticato di ingresso	25,20	x	35 %	=	8,82
Soggiorno	29,90	x	100 %	=	29,90
Disimpegno	2,80	x	100 %	=	2,80
Bagno	5,30	x	100 %	=	5,30
Corridoio	11,90	x	100 %	=	11,90
Bagno	7,90	x	100 %	=	7,90
Studio	30,00	x	100 %	=	30,00
Locale di sgombero	13,20	x	100 %	=	13,20
Vano scala e disimpegno piano primo	16,40	x	100 %	=	16,40
Camere da letto	49,40	x	100 %	=	49,40
Bagno	11,60	x	100 %	=	11,60
Terrazze - entro 25 mq.	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazze - oltre 25 mq.	27,00	x	10 %	=	2,70
Totale:	**255,60**				**198,67**



PIANO TERRENO RILIEVO DI MASSIMA



PIANO PRIMO RILIEVO DI MASSIMA



PIANO SOTTOTETTO RILIEVO DI MASSIMA

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: 15/10/2021
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Descrizione: Porzione di fabbricato civile abitazione - Appartamento (A/7) e locale magazzino
Indirizzo: Regione Poggi civ. 3
Superfici principali e secondarie: 243
Superfici accessorie: 9
Prezzo: 295.000,00 pari a 1.170,63 Euro/mq
Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/08/2020
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Descrizione: Appartamento (A/3) quattro vani e box
Indirizzo: Regione Campastro snc
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie: 7
Prezzo: 170.000,00 pari a 2.073,17 Euro/mq

Distanza: 600.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento (A/3) cinque vani e box

Indirizzo: Regione Campastro snc

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 234.000,00 pari a 2.089,29 Euro/mq

Distanza: 600.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/11/2020

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento (A/2) sei vani

Indirizzo: Regione Poggi 17

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.290,32 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione di fabbricato oggetto di stima può costituire un bene apprezzato dal mercato ma si ritiene possa suscitare concreto interesse esclusivamente sul segmento direttamente connesso all'attività agricola: la posizione isolata e la forte interconnessione con la conduzione del fondo, che risulta fisica oltre che formalizzata dalla Convenzione esistente i cui obblighi verranno meno al decorrere dei dieci anni dal rilascio dell'agibilità e quindi al dicembre 2026, portano a restringere il "target" dei potenziali acquirenti ai soggetti direttamente interessati all'acquisizione del fondo agricolo oltre che del solo fabbricato, fondo che per contro, non è interessato dalla procedura in essere. Sia pur considerate le buone condizioni di manutenzione oltre che la disponibilità ampie superfici abitative, questa limitazione comporta a parere dello scrivente una relativa riduzione del valore immobiliare e giustifica l'adozione di un valore pari al minimo indicato dall'Osservatorio OMI per la zona e per la tipologia di riferimento (vedi estratto GEOPOI allegato).

L'adozione di un valore pari ad € 1.500,00/mq. appare per altro in linea con i dati desumibili da atti di compravendita stipulati nel recente periodo come da elenco sopra riportato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	198,67	x	1.500,00	=	**298.005,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 298.005,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 298.005,00**

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 pari al 15% del valore commerciale del bene per l'immediatezza della vendita e per l'assenza di garanzia per vizi.

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, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - 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	198,67	0,00	298.005,00	298.005,00
				298.005,00 €	**298.005,00 €**

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:	**€. 29.800,50**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 4.247,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 263.957,50**

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:	**€. 363,88**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 224.000,00**
Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell’art. 571	**€. 168.000,00**

c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:

data 06/10/2026

il tecnico incaricato
Emmanuele Auxilia