



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 11/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

D.ssa ANNA FERRETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Riccardo Invernizzi**

CF: NVRRCR64C17B885P

con studio in CELLE LIGURE (SV) VIA I MAGGIO 7

telefono: 3487844039

fax: 010

email: rinvernizzi@libero.it

PEC: riccardo.invernizzi2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2025

## LOTTO 1

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

**A** ufficio a ALBENGA REGIONE TORRE PERNICE, quartiere centro "POLO 90", della superficie commerciale di **53,26** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile esecutato si trova in una zona mista artigianale/commerciale denominata "POLO 90", collocata 1 km a nord dello svincolo autostradale di Albenga, e direttamente posizionato sulla rotonda di accesso alla nuova superstrada per Alassio.

L'area dista circa 4 Km dal centro di Albenga ed è posizionata in pianura

Nell'area si trovano parecchi esercizi commerciali, cinema multisala, supermercato e molte attività artigianali, svariati uffici direzionali ed altre attività. L'area, di recente edificazione, è dotata di un grande parcheggio gratuito ed è facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo.

L'immobile esecutato si trova al terzo piano del complesso, vi si può accedere dall'ingresso principale, situato a fianco dell'ingresso del cinema, e utilizzando i due ascensori della hall principale, oppure direttamente con la macchina, accedendo dal piazzale carrabile a terzo piano raggiungibile tramite una rampa.

L'immobile attualmente appare indiviso dagli altri sub 44 e 37, formando un unico vano a forma di L in cui sono presenti svariati partizionamenti a scopo espositivo; le pareti divisorie tra i 3 sub previste originariamente a progetto non sono mai state realizzate così come 2 dei 3 bagni anch'essi previsti a progetto.

Essendo i 3 sub originariamente di un'unica proprietà, che aveva come attività la vendita di porte e strutture ad esse connesse, si è pensato di creare un unico grande spazio espositivo, senza preoccuparsi della suddivisione catastale.

Tutto ciò ha fatto sì che nell'immobile esecutato non vi sia una porta di accesso dal pianerottolo (l'attuale porta di accesso si trova nel sub 37), non vi sia il bagno (unico bagno collocato nel sub 44) e non vi siano le pareti divisorie; è comunque possibile l'accesso dal piazzale carrabile attraverso la grande porta finestra.

Volendo ripristinare l'indipendenza e la funzionalità dell'immobile si dovranno ricreare le pareti divisorie (in comune con l'altra proprietà), demolire le attuali strutture espositive presenti all'interno, creare una nuova apertura verso il pianerottolo con relativa porta di accesso (o decidere di accedere solo dal piazzale carrabile, DIMINUENDO SENSIBILMENTE LE SPESE CONDOMINIALI, non potendo più fruire nè della scala nè degli ascensori condominiali), e ricreare il bagno. La difficoltà principale sarà l'allaccio degli scarichi e dell'impianto di adduzione dell'acqua, non presenti nella posizione da progetto poichè in realtà mai previsti, visto che lo spazio è nato così com'è ora; bisognerà quindi trovarli ed intercettarli da qualche parte.

Stessa situazione per l'impianto elettrico, ora contabilizzato e distribuito in comune con i tre subalterni 37,43 e 44.

Non vi è impianto di riscaldamento.

nella parete perimetrale sono presenti macchie dovute ad infiltrazione, sotto i davanzali e lungo la congiunzione del piazzale carrabile con la muratura perimetrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 380 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, classe U, consistenza 2 vani, rendita 1.094,89 Euro, indirizzo catastale: REGIONE TORRE PERNICE Piano 3, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2007 Pratica n. SV0187393 in atti dal 18/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21458.1/2007)  
Coerenze: Nord - sub 37, Est -sub 44, Sud - sub 118 (BCNC), Ovest - sub 102 (BCNC)

L'intero edificio sviluppa varia piano, . Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2006.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,26 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.610,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.610,52
Data di conclusione della relazione:	28/03/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile esecutato è suddiviso con partizioni in cartongesso, semipareti da esposizione per alloggiamento porte

## 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: *Nessuna.*

---

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2015 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 524 di repertorio, trascritta il 19/02/2015 a SAVONA ai nn. 1511/1195, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 13/01/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 4460 di repertorio, trascritta il 23/01/2025 ai nn. 756/635, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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:	<b>€. 700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 4.094,91</b>
Millesimi condominiali:	<b>0</b>

#### Ulteriori avvertenze:

vi è un condominio e un supercondominio: si riassume:

CONDOMINIO: millesimi generali 2,59, millesimi scala 30,53, millesimi ascensore: 30,53/1000, il tutto comporta una spesa di circa 700,00 €/anno, le spese insolte ammontano a 4094,91 €.

SUPERCONDOMINIO: millesimi generali 0,74/1000, preventivo ordinaria amministrazione anno 2025 supercondominio 43,89 € ,spese insolte ordinaria amministrazione 57,22 €, spese insolte straordinaria amministrazione (adeguamento impianto antincendio) 277,5 €

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2014), con atto stipulato il 28/10/2014 a firma di NOTAIO VALENTINO ELPIDIO ai nn. 59108/36188 di repertorio, trascritto il 04/11/2014 ai nn. 9938/7856

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di decreto di trasferimento (dal 20/05/1999 fino al 28/10/2014), con atto stipulato il 20/05/1999 a firma di UFFICIO ESECUZIONI TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 5344/1999 di repertorio, trascritto il 14/06/1999 a FERROVIE TORINO NORD S.P.A. ai nn. 5538/4055

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **4282** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI CENTRO POLIFUNZIONALE- POLO ALBENGA 90 - LOCALITA' TORRE PERNICE, presentata il 06/04/1985 con il n. 4282 di protocollo.

Le agibilità complessive dei vari corpi di fabbrica del POLO 90 sono state rilasciate in date successive: 29/07/1988, 28/09/1988, 30/03/1989, 30/05/1989

Concessione edilizia N. **6079** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI CENTRO POLIFUNZIONALE- POLO ALBENGA 90 - LOCALITA' TORRE PERNICE, presentata il 06/04/1985 con il n. 6079 di protocollo.

Le agibilità complessive dei vari corpi di fabbrica del POLO 90 sono state rilasciate in date successive: 29/07/1988, 28/09/1988, 30/03/1989, 30/05/1989

Concessione edilizia N. **6080** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI CENTRO POLIFUNZIONALE- POLO ALBENGA 90 - LOCALITA' TORRE PERNICE, presentata il 06/04/1985 con il n. 6080 di protocollo.

Le agibilità complessive dei vari corpi di fabbrica del POLO 90 sono state rilasciate in date successive: 29/07/1988, 28/09/1988, 30/03/1989, 30/05/1989

Concessione edilizia N. **23735** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI CENTRO POLIFUNZIONALE- POLO ALBENGA 90 - LOCALITA' TORRE PERNICE, presentata il 23/08/1999 con il n. 23735 di protocollo

Concessione edilizia N. **29735** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI CENTRO POLIFUNZIONALE- POLO ALBENGA 90 - LOCALITA' TORRE PERNICE, presentata il 10/08/2000 con il n. 29735 di protocollo

Concessione edilizia N. **45799** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI CENTRO POLIFUNZIONALE- POLO ALBENGA 90 - LOCALITA' TORRE PERNICE, presentata il 19/01/2001 con il n. 45799 di protocollo

Concessione edilizia N. **49532** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI CENTRO POLIFUNZIONALE- POLO ALBENGA 90 - LOCALITA' TORRE PERNICE, presentata il 20/12/2002 con il n. 49532 di protocollo

Concessione edilizia N. **13078** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI CENTRO POLIFUNZIONALE- POLO ALBENGA 90 - LOCALITA' TORRE PERNICE, presentata il 23/04/2002 con il n. 13078 di protocollo

D.I.A. N. - e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AL PROGETTO DI CENTRO POLIFUNZIONALE- POLO ALBENGA 90 - LOCALITA' TORRE PERNICE, presentata il 09/11/2004

D.I.A. N. **4789** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione tramezzature interne in laterizi forati per il montaggio di porte a scopo espositivo, presentata il 27/01/2006 con il n. 4789 di protocollo.

Le partizionature interne sono state realizzate in legno, cartongesso ed altri materiali ed hanno una disposizione diversa da quella indicata nella planimetria

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione del consiglio comunale

n°72 del 22/10/2015, l'immobile ricade in zona D3-DN1 Ambito Urbanistico D3, Zona DN1, zone produttive industriali e/o artigianali;. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 42 Zone produttive industriali e/o artigianali D,DR,Dn,DE. Le zone produttive sono individuate nelle Tavole di PRG e definite dalle apposite SCHEDE. A titolo generale, salvo maggiori specificazioni delle schede, la destinazione prevalente di dette zone, ai sensi dell'art. 9 é la piccola e media industria, l'artigianato, i laboratori e le attività produttive evolute ad alta tecnologia. A titolo accessorio (cfr. art. 9) sono consentite le seguenti destinazioni: - residenza ed alloggio del custode nella misura di n. 1 alloggio per ogni azienda e comunque nella proporzione massima del 10% della SLU totale; - attività commerciali nella misura massima del 10% della SLU totale ; - servizi aziendali ed interaziendali (mense, centri di formazione, sale riunioni, dopolavoro, ecc.). Sono invece vietate le seguenti destinazioni specifiche: - attività a rischio ambientale; - attività di escavazione; La funzione commerciale è ammessa nelle zone in cui è espressamente prevista dal P.R.G. entro i limiti operanti dal 02.02.2000, per effetto della DCR 29/99, fino a quando IL Comune non provveda all'adeguamento, fatto salvo il caso della zona D4 oggetto della modifica in itinere per la quale si applica la relativa specifica normativa, che costituisce anticipazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

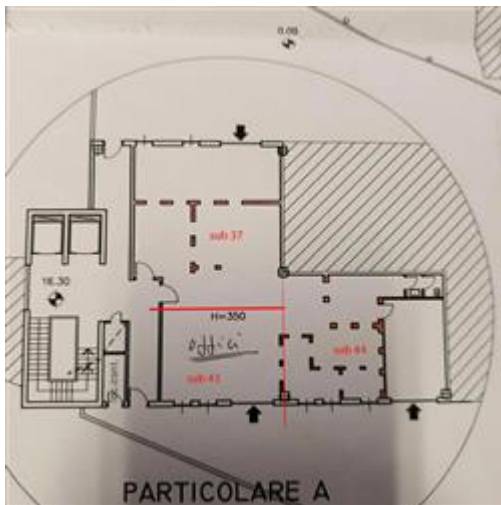
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

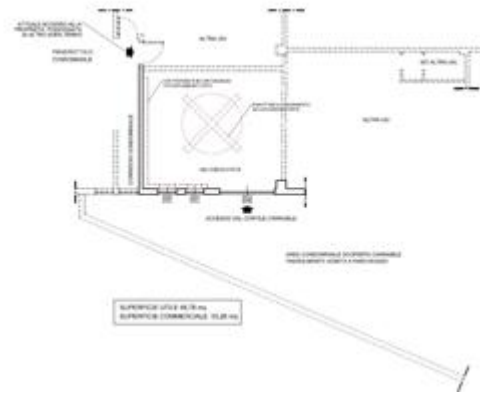
Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale disposizione delle suddivisioni interne, non corrisponde a quella indicata sulla DIA presentata, (nel subalterno 43 non era prevista alcuna partizione a scopo espositivo, mentre attualmente ne sono state realizzate alcune in cartongesso), si segnala che la DIA presentata era strutturata sui 3 subalterni 43 (esecutato) e 37 e 44 (non eseguiti) tra i quali non risultava alcuna parete divisoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nel caso in cui si voglia mantenere lo stato attuale, necessita la demolizione e smaltimento delle partizioni a scopo espositivo, o regolarizzazione mediante pratica di sanatoria. Nel caso si voglia dividere fisicamente l'immobile dagli altri subalterni, si deve prevedere lo spostamento della porta di accesso , che ora si trova compresa nel subalterno 37, (vedi documento con disegni, allegato alla presente perizia), la costruzione delle pareti divisorie e la realizzazione di un bagno; in questo caso si dovrà presentare anche una pratica di sanatoria recante la posizione delle pareti divisorie e del bagno, in quanto l'ultima situazione autorizzata è quella della DIA n 4789/2006 che prevedeva un unico locale formato dai tre sub 37, 43 e 44

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



SITUAZIONE DI PROGETTO COME INDICATO SULLA DIA  
4789/2006



ATTUALE SITUAZIONE DEL SUB 43 ESECUTATO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

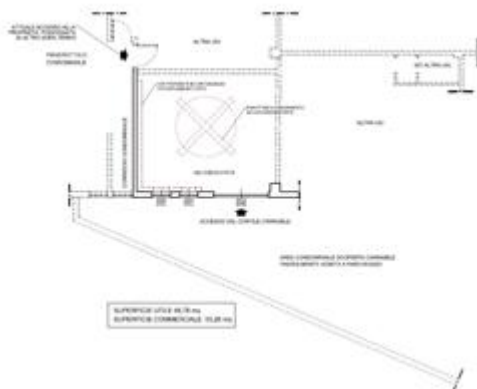
Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale sono presenti le pareti divisorie tra il sub eseguito e i sub 37 e 44, mentre nella realtà non sono mai state realizzate; è inoltre presente un bagno, anch'esso mai realizzato, in ultimo, sulla parete tra UIU e pianerottolo condominiale è presente una porta di accesso, mai realizzata, trattandosi di ambiente unico tra i sub 37, 43 e 44, ed essendo l'accesso all'immobile garantito dalle due porte di accesso dal pianerottolo del sub 37

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nell'ipotesi in cui si voglia semplicemente regolarizzare lo stato in essere, senza modifiche strutturali, sono necessarie 3 pratiche docfa (una per ogni sub 37,43,44) con l'indicazione della traccia delle pareti non realizzate e l'indicazione planimetrica dei sub comunicanti, nel caso si voglia ripristinare lo stato da planimetria catastale bisogna ricostruire le pareti divisorie, il bagno, e creare una porta di ingresso al pianerottolo come da planimetria

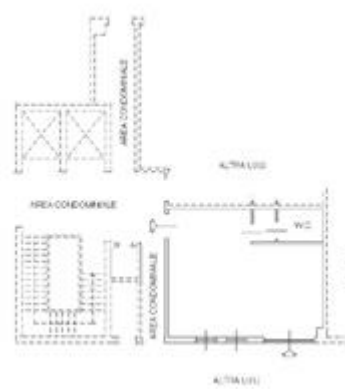
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione di 3 pratiche docfa



situazione attuale



stralcio di planimetria catastale

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto antincendio del complesso è in fase di adeguamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

I lavori di adeguamento sono già stati programmati ed in parte realizzati a livello di supercondominio

BENI IN ALBENGA REGIONE TORRE PERNICE, QUARTIERE CENTRO "POLO 90"

### **UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a ALBENGA REGIONE TORRE PERNICE, quartiere centro "POLO 90", della superficie commerciale di **53,26** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'immobile esecutato si trova in una zona mista artigianale/commerciale denominata "POLO 90", collocata 1 km a nord dello svincolo autostradale di Albenga, e direttamente posizionato sulla rotonda di accesso alla nuova superstrada per Alassio.

L'area dista circa 4 Km dal centro di Albenga ed è posizionata in pianura

Nell'area si trovano parecchi esercizi commerciali, cinema multisala, supermercato e molte attività artigianali, svariati uffici direzionali ed altre attività. L'area, di recente edificazione, è dotata di un grande parcheggio gratuito ed è facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo.

L'immobile esecutato si trova al terzo piano del complesso, vi si può accedere dall'ingresso principale, situato a fianco dell'ingresso del cinema, e utilizzando i due ascensori della hall principale, oppure direttamente con la macchina, accedendo dal piazzale carrabile a terzo piano raggiungibile tramite una rampa.

L'immobile attualmente appare indiviso dagli altri sub 44 e 37, formando un unico vano a forma di L in cui sono presenti svariati partizionamenti a scopo espositivo; le pareti divisorie tra i 3 sub previste originariamente a progetto non sono mai state realizzate così come 2 dei 3 bagni anch'essi previsti a progetto.

Essendo i 3 sub originariamente di un'unica proprietà, che aveva come attività la vendita di porte e strutture ad esse connesse, si è pensato di creare un unico grande spazio espositivo, senza preoccuparsi della suddivisione catastale.

Tutto ciò ha fatto sì che nell'immobile esecutato non vi sia una porta di accesso dal pianerottolo (l'attuale porta di accesso si trova nel sub 37), non vi sia il bagno (unico bagno collocato nel sub 44) e non vi siano le pareti divisorie; è comunque possibile l'accesso dal piazzale carrabile attraverso la grande porta finestra.

Volendo ripristinare l'indipendenza e la funzionalità dell'immobile si dovranno ricreare le pareti divisorie (in comune con l'altra proprietà), demolire le attuali strutture espositive presenti all'interno,

creare una nuova apertura verso il pianerottolo con relativa porta di accesso (o decidere di accedere solo dal piazzale carrabile, DIMINUENDO SENSIBILMENTE LE SPESE CONDOMINIALI, non potendo più fruire nè della scala nè degli ascensori condominiali), e ricreare il bagno. La difficoltà principale sarà l'allaccio degli scarichi e dell'impianto di adduzione dell'acqua, non presenti nella posizione da progetto poichè in realtà mai previsti, visto che lo spazio è nato così com'è ora; bisognerà quindi trovarli ed intercettarli da qualche parte.

Stessa situazione per l'impianto elettrico, ora contabilizzato e distribuito in comune con i tre subalterni 37,43 e 44.

Non vi è impianto di riscaldamento.

nella parete perimetrale sono presenti macchie dovute ad infiltrazione, sotto i davanzali e lungo la congiunzione del piazzale carrabile con la muratura perimetrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 380 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana CAM, classe U, consistenza 2 vani, rendita 1.094,89 Euro, indirizzo catastale: REGIONE TORRE PERNICE Piano 3, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2007 Pratica n. SV0187393 in atti dal 18/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21458.1/2007)  
Coerenze: Nord - sub 37, Est -sub 44, Sud - sub 118 (BCNC), Ovest - sub 102 (BCNC)

L'intero edificio sviluppa varia piano, . Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2006.



*Edificio principale*



*stato attuale con traccia confine proprietà*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono ALASSIO, LOANO, PIETRA LIGURE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO DI ALBENGA.



*CENTRO COMMERCIALE/DIREZIONALE - POLO 90*



*CENTRO COMMERCIALE/DIREZIONALE - POLO 90*

#### SERVIZI

centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 3.7 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

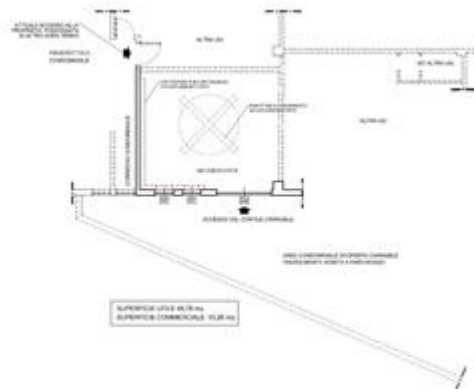
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
UFFICIO	53,26	x	100 %		53,26
<b>Totale:</b>	<b>53,26</b>				<b>53,26</b>



Planimetria

**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: 21/05/2024

Fonte di informazione: De Scalzi Immobiliare - via Ugo la Malfa 7, Albenga, 17031

Descrizione: Ufficio in vendita in via Patrioti s.n.c

Indirizzo: via Patrioti s.n.c

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 1.785,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 1.607,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2024

Fonte di informazione: cm immobiliare albenga - Via dei patrioti 43, Albenga, 17031

Descrizione: Ufficio in vendita

Indirizzo: centro Albenga

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 53.000,00 pari a 2.120,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 47.700,00 pari a 1.908,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: Tempocasa Albenga - Viale dei Mille 148, Albenga (SV)

Descrizione: Ufficio in Vendita in Via Patrioti 115 a Albenga

Indirizzo: Via Patrioti 115 a Albenga

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 1.920,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 43.200,00 pari a 1.728,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2021

Fonte di informazione: valutazione CTU per RG 119/2021

Descrizione: UFFICIO PRESSO COMPLESSO POLO 90

Indirizzo: regione torre pernice  
Superfici principali e secondarie: 84  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 96.600,00 pari a 1.150,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 96.600,00 pari a: 1.150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore del locale commerciale si è rilevato che il mercato immobiliare di Albenga, ha quotazioni che si mantengono su valori accettabili. In particolare il locale a destinazione ufficio oggetto di stima è collocato in un polo commerciale/artigianale molto frequentato e dotato di ampio parcheggio.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in base a misurazioni effettuate sul posto e calcolata ai sensi del DPR 138/1998 utilizzando come superficie di riferimento il metro quadrato lordo commerciale.

i valori rilevati in zona se riferiti comunque ad locali commerciali in buone condizioni, fanno rilevare una media dei prezzi pari a 1.598,25 €/mq, l'osservatorio OMI per la zona in esame del comune di Albenga ha un range minimo di 1.500,00 €/mq ed un valore massimo di 2.250,00 €/mq.; il valore calcolato ricade all'interno di questo range, per cui è da considerarsi plausibile.

il valore risultante è stato ulteriormente decurtato di un 10% a causa degli eventuali lavori necessari, non potendo stabilire una cifra precisa a causa delle molteplici soluzioni attuabili per la risoluzione delle problematiche

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,26 x 1.598,25 = **85.122,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per adeguamento opere di regolarizzazione	-8.512,28

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.610,52**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.610,52**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il metodo sintetico comparativo diretto che si basa sul confronto dell'immobile in esame con altri immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, stato manutentivo, caratteristiche distributive e posizione, per i quali risultano noti i prezzi di mercato. Tali valori di mercato

sono stati rilevati da compravendite effettuate di recente, da offerte di vendita presenti nelle agenzie immobiliari della zona e dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in base a misurazioni effettuate sul posto e calcolata ai sensi del DPR 138/1998 utilizzando come superficie di riferimento il metro quadrato lordo commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di ALBENGA, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA ENTRATE

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	ufficio	53,26	0,00	76.610,52	76.610,52
				<b>76.610,52 €</b>	<b>76.610,52 €</b>

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: **€. 76.610,52**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.610,52**

**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: **€. 57.457,89**

data 28/03/2025

il tecnico incaricato  
Riccardo Invernizzi