



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 173/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. ATZENI Davide

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Claudio Milano**

CF:MLNCLD57E15L528Q  
con studio in SAVONA (SV) via Pia 14/2  
telefono: 019807290  
fax: 019807290  
email: milano.claudio@tiscali.it  
PEC: claudio.milano1@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a URBE Via Zunini 4, frazione Martina, della superficie commerciale di **121,40** mq per la quota di:

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

L'immobile è ubicato in frazione Martina, piccolo nucleo del Comune di Urbe, in cui la tipologia delle case è costituita prevalentemente da fabbricati indipendenti con poche unità abitative. Il bene oggetto di procedura fa parte di una palazzina bifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra e ha copertura a due falde. Nel dettaglio l'immobile al piano terra è suddiviso in due ampi locali disposti simmetricamente rispetto all'atrio e al vano scala condominiale, ma con accesso diretto anche dall'area pertinenziale esterna, prospiciente Via Zunini. Il locale oggetto di perizia, avente superficie netta di 27 mq, è posto a destra del vano scala. Ha altezza interna di m 2,90 e attualmente è utilizzato come locale di sgombero/magazzino, mentre nella planimetria catastale risultano due vani distinti di cui uno con destinazione d'uso "cucina". Lo stato di manutenzione è nel complesso discreto, elementi critici sono la presenza di macchie di umidità lungo le pareti perimetrali, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, l'impianto elettrico deve essere revisionato e messo a norma, il locale è scaldato unicamente da un ventilconvettore elettrico. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, il portone esterno è in alluminio e nel locale è presente un punto di presa di acqua. Di pertinenza è anche il ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'alloggio oggetto della procedura si sviluppa al piano primo ed è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e un bagno. L'altezza netta interna è di m 2,85. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e in alcuni vani in parquet, i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera, complete di persiane alla "genovese", le porte interne sono in legno e il portoncino caposcala è del tipo blindato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e allo stato attuale funzionanti. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una termostufa a pellet, posizionata in soggiorno, e piastre radianti in alluminio. Nel complesso le condizioni generali di manutenzione dell'alloggio risultano buone. Pertinenziale è inoltre il locale di sgombero nel piano sottotetto (avente altezza al colmo m 2,40 e all'imposta m 0,28/0,30). La parte effettivamente utilizzabile, con altezza maggiore di m 1,50, è di mq 12 circa, però il pessimo stato di manutenzione del sottotetto e il vincolo che il locale è raggiungibile mediante una scala che parte dall'ingresso/disimpegno dell'alloggio del piano secondone ne limita l'utilizzo. Di proprietà è anche un piccolo locale esterno accessibile sia dal pianerottolo della scala condominiale sia da una scala esterna, ma il locale allo stato attuale è molto fatiscente pertanto inutilizzabile. L'edificio, nel suo complesso, presenta alcune criticità: facciate con presenza di crepe nell'intonaco e tinteggiature deteriorate; struttura in legno del tetto e del manto di copertura in tegole da revisionare; il vano scala condominiale è allo stato grezzo e non è stato completato con il rivestimento delle pedate e la ringhiera di protezione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 977 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Zunini n. 4, piano: S.TE - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: P.T. : a nord e ovest area pertinenziale al Mapp. 977, a est atrio e vano scala

condominiale, a sud altra u.i.u. P.1: muri perimetrali su tutti i lati e vano scala. Sottotetto: muri perimetrali sui lati sud, ovest e nord, vano scala e altra u.i.u. a est.  
L'immobile in base alla nota di variazione del 21/05/2010 pratica n. SV0084679 in atti dal 21/05/2010 bonifica identificativo catastale (n. 10848.1/2010), risulta precedentemente riportato al N.C.E.U. al Fg 1 Particella 133 Sub 2

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>121,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.937,50</b>
Data della valutazione:	<b>25/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 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 **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Manuti Domenico ai nn. 155736/28536 di repertorio, iscritta il 06/03/2012 a Savona ai nn. RG 2426 RP 246, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Il debitore ipotecario è deceduto in data 01/06/2021

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/06/2009 a firma di Pubblico Ufficiale Firpo Agostino ai nn. 50046/28536 di repertorio, iscritta il 19/06/2009 a Savona ai nn. RG 6884 RP 959, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Il debitore ipotecario è deceduto in data 01/06/2021

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/06/2009 a firma di Pubblico Ufficiale Firpo Agostino ai nn. 50046/28536 di repertorio, iscritta il 19/06/2009 a Savona ai nn. RG 6884 RP 959, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2012 a firma di Pubblico Ufficiale Manuti Domenico ai nn. 155736/28536 di repertorio, iscritta il 06/03/2012 a Savona ai nn. RG 2426 RP 246, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

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

sentenza di fallimento, stipulata il 10/03/2022 a firma di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 6 di repertorio, trascritta il 04/04/2022 a Savona ai nn. RG 3377 RP 2676, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATA DI FALLIMENTO.

Per la quota di 1/2 sul bene oggetto di esecuzione immobiliare. Annotazione n. 875 del 12/10/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)

pignoramento, stipulata il 27/10/2023 a firma di Pubblico Ufficiale UFF: GIUD: UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 2525 di repertorio, trascritta il 07/11/2023 a Savona ai nn. RG 11254 RP 9173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il soggetto su cui grava la formalità è deceduto in data 01/06/2021

pignoramento, stipulata il 27/10/2023 a firma di Pubblico Ufficiale UFF: GIUD: UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 2525 di repertorio, trascritta il 07/11/2023 a Savona ai nn. RG 11254 RP 9173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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: €. 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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito da 2 unità abitative e non sono previste spese condominiali ordinarie e straordinarie.

Area vincolata ex 1497-39 - Corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11/12/1933 n° 1775 e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150m ciascuno (l. 431/85)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 10/09/1987), con atto stipulato il 10/09/1987 a firma di Notaio Gian Raffaele SINISI ai nn. 65249/12080 di repertorio, trascritto il 15/09/1987 a Savona ai nn. RG 6792 RP 5101.

Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 10/09/1987 fino al 01/06/2021), con atto stipulato il 10/09/1987 a firma di Notaio Gian Raffaele SINISI ai nn. 65249/12080 di repertorio, trascritto il 15/09/1987 a Savona ai nn. RG 6792 RP 5101.

Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Il Proprietario è deceduto in data 01/06/2021.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PIANO DI RECUPERO N. **05/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recupero edificio in Località Martina - Via Zunini 4, presentata il 21/02/1994 con il n. 523 di protocollo, rilasciata il 22/02/1994 con il n. 05/94 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona ACS - Ambito di conservazione storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale rilevato non è conforme al "Progetto di recupero dell'edificio" presentato e approvato nel 1994 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione come da art. 6bis del D.P.R. 380/01: €1.000,00
- Oneri professionista (indicativo in funzione del Tecnico scelto): €1.000,00
- Diritti segreteria Comune: €100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali agli atti non corrispondono con lo stato attuale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di n. 3 pratiche DOCFA con esatta rappresentazione a seguito di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione e presentazione n. 3 DOCFA (cifra indicativa a discrezione del tecnico incaricato): €1.500,00
- diritti catastali per n. 3 pratiche DOCFA: €150,00

Attualmente piano terra (usato come magazzino), piano primo (alloggio), piano sottotetto (locale di sgombero) sono rappresentati sulla stessa planimetria catastale. Dal 01/07/2020 è entrata in vigore una nuova disposizione in base alla quale le cantine/locali di deposito che hanno un ingresso autonomo da spazi condominiali o esterni devono essere accatastati in categoria C/2 con una propria rendita catastale, risultando così indipendenti dall'immobile a cui erano legate.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBE VIA ZUNINI 4, FRAZIONE MARTINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBE Via Zunini 4, frazione Martina, della superficie commerciale di **121,40** mq per la quota di:

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

L'immobile è ubicato in frazione Martina, piccolo nucleo del Comune di Urbe, in cui la tipologia delle case è costituita prevalentemente da fabbricati indipendenti con poche unità abitative. Il bene oggetto di procedura fa parte di una palazzina bifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra e ha copertura a due falde. Nel dettaglio l'immobile al piano terra è suddiviso in due ampi locali disposti

simmetricamente rispetto all'atrio e al vano scala condominiale, ma con accesso diretto anche dall'area pertinenziale esterna, prospiciente Via Zunini. Il locale oggetto di perizia, avente superficie netta di 27 mq, è posto a destra del vano scala. Ha altezza interna di m 2,90 e attualmente è utilizzato come locale di sgombero/magazzino, mentre nella planimetria catastale risultano due vani distinti di cui uno con destinazione d'uso "cucina". Lo stato di manutenzione è nel complesso discreto, elementi critici sono la presenza di macchie di umidità lungo le pareti perimetrali, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, l'impianto elettrico deve essere revisionato e messo a norma, il locale è scaldato unicamente da un ventilconvettore elettrico. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, il portone esterno è in alluminio e nel locale è presente un punto di presa di acqua. Di pertinenza è anche il ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'alloggio oggetto della procedura si sviluppa al piano primo ed è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e un bagno. L'altezza netta interna è di m 2,85. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e in alcuni vani in parquet, i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera, complete di persiane alla "genovese", le porte interne sono in legno e il portoncino caposcala è del tipo blindato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e allo stato attuale funzionanti. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una termostufa a pellet, posizionata in soggiorno, e piastre radianti in alluminio. Nel complesso le condizioni generali di manutenzione dell'alloggio risultano buone. Pertinenziale è inoltre il locale di sgombero nel piano sottotetto (avente altezza al colmo m 2,40 e all'imposta m 0,28/0,30). La parte effettivamente utilizzabile, con altezza maggiore di m 1,50, è di mq 12 circa, però il pessimo stato di manutenzione del sottotetto e il vincolo che il locale è raggiungibile mediante una scala che parte dall'ingresso/disimpegno dell'alloggio del piano secondone ne limita l'utilizzo. Di proprietà è anche un piccolo locale esterno accessibile sia dal pianerottolo della scala condominiale sia da una scala esterna, ma il locale allo stato attuale è molto fatiscente pertanto inutilizzabile. L'edificio, nel suo complesso, presenta alcune criticità: facciate con presenza di crepe nell'intonaco e tinteggiature deteriorate; struttura in legno del tetto e del manto di copertura in tegole da revisionare; il vano scala condominiale è allo stato grezzo e non è stato completato con il rivestimento delle pedate e la ringhiera di protezione.

#### Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 977 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Zunini n. 4, piano: S.TE - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: P.T. : a nord e ovest area pertinenziale al Mapp. 977, a est atrio e vano scala condominiale, a sud altra u.i.u. P.1: muri perimetrali su tutti i lati e vano scala. Sottotetto: muri perimetrali sui lati sud, ovest e nord, vano scala e altra u.i.u. a est.  
L'immobile in base alla nota di variazione del 21/05/2010 pratica n. SV0084679 in atti dal 21/05/2010 bonifica identificativo catastale (n. 10848.1/2010), risulta precedentemente riportato al N.C.E.U. al Fg 1 Particella 133 Sub 2

#### 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 Sassello, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Beigua, Passo del Faiallo, Abbazia di Tiglieto.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 53 km  
autobus distante 0,5 km  
autostrada distante 28 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 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
Piano terra: ampio locale a uso magazzino	50,00	x	50 %	=	25,00
Piano primo: appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
Sottotetto: locale di sgombero - altezza > 1,50	14,00	x	10 %	=	1,40
<b>Totale:</b>	<b>159,00</b>				<b>121,40</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio tecnico di URBE, agenzie: SASSELLO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	121,40	0,00	65.000,00	65.000,00
				<b>65.000,00 €</b>	<b>65.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.250,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.937,50**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 34.453,13**

data 25/01/2024

il tecnico incaricato  
Claudio Milano