



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Davide Atzeni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Marco Baccino**

CF: BCCMRC70D18I480V

con studio in SAVONA (SV) VIA SAREDO 55R

telefono: 0198386452

email: [studio.baccino@gmail.com](mailto:studio.baccino@gmail.com)

PEC: [marco.baccino@geopec.it](mailto:marco.baccino@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a URBE Via Vara Inferiore 10/4, frazione Vara Inferiore, della superficie commerciale di **45,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Comune di Urbe conta circa 700 abitanti ed è situato nel versante settentrionale dell'Appennino Ligure, nella valle del torrente Orba, in un territorio prettamente montano molto ampio suddiviso in molte frazioni all'interno di ampi boschi che arrivano sino alla cresta della Rocca della Marasca e del Faiallo.

Il clima di Urbe è quello tipico del versante padano ligure, con stagione autunnale molto piovosa e quella invernale mediamente più nevosa del resto della regione Liguria.

La Frazione di Vara Inferiore è sita sulla strada provinciale 40 che conduce dal capoluogo comunale sino al Faiallo e poi tramite la SP73 a Voltri (GE). Nella frazione non sono presenti attività commerciali ad eccezione di un ristorante - albergo non lontano dall'abitazione. Le attività commerciali e gli uffici più vicini sono quelli del Comune di Urbe.

Il fabbricato che ospita l'immobile è un condominio pluripiano, simile ad altri della zona costruiti negli anni 60 e 70, epoca in cui veniva valorizzata la zona come luogo di villeggiatura estivo ed invernale. L'immobile è nelle originali condizioni con generica necessità di interventi di manutenzione atti al mantenimento. All'interno dell'immobile vi sono dei locali comuni una volta destinati alla convivialità ora abbandonati ed usati come deposito.

L'appartamento di piccole dimensioni è composto da un ingresso disimpegno, un bagno una piccola camera e un soggiorno con angolo cottura. Sono altresì presenti due balconi prospicienti il soggiorno e la camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 4, scala unica, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 568 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vara Inferiore civ. 10 int. 4, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: come da Rogito Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep.46632: muri perimetrali su distacco a due lati, con il vano scala e con l'appartamento interno n.5

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

**A.1**

**cantina**, composto da unico locale al piano terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 568 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq,

rendita 4,18 Euro, indirizzo catastale: Via Vara Inferiore int. 2 , piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: come da Rogito Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. 46632 racc. 19184:  
Proprietà condominiale, cantina n° 1 e cantina n°3.

**A.2** **posto auto**, composto da posto auto delimitato a terra con linea verniciata, identificato con il numero 7. L'immobile oggetto di vendita, tramite postilla all'interno del rogito di compravendita (art. 1) gode dell'uso perpetuo ed esclusivo del posto auto distinto con il n. 7.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,63 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,94 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.589,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.760,41</b>
Data della valutazione:	<b>05/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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**, stipulata il 17/07/2008 a firma di Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. rp 1473-rg 8115 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.  
Importo ipoteca: 420000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 26/04/2024 a Savona ai nn. 3940/3336, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 05/12/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 5415 di repertorio, trascritta il 23/12/2015 a Savona ai nn. 10032/7528, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

*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>€. 280,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 3.040,72</b>
Millesimi condominiali:	<b>87,660</b>

Ulteriori avvertenze:

Il condominio ha in dotazione, gauli locali comuni, alcuni locali posti al piano interrato (sala giochi, tavernetta, magazzino. L'area esterna condominiale è suddivisa con posti auto delimitati a terra, ma manca il censimento catastale.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1 (dal 19/11/2003), con atto stipulato il 19/11/2003 a firma di Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 46632/19184 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Savona ai nn. 13607/9292.

Proprietà pervenuta da potere dei sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Proprietà acquisita tramite acquisto rogito Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 23.09.1980 rep. 30034 registrato a Savona il 06.10.1980 da potere della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio ai sensi L. 47/85 N. 139/1990, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria per la trasformazione degli originali boxes in 10 cantine un lavatoio condominiale un locale caldaia e un vano deposito al piano terreno., presentata il 28/03/1986 con il n. 647 di protocollo, rilasciata il 30/04/1990 con il n. 139 di protocollo

Licenza Edilizia N. 466/1973, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione in via Vara inferiore fg, 26 mapp. 265, presentata il 19/11/1974, rilasciata il 09/08/1973 con il n. 466/985 di protocollo, agibilità del 31/12/1974 con il n. 472/2008 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una spallina in muratura a delimitazione del locale cucina. (normativa di riferimento: LR16/2008 - TU DPR380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione ai sensi art. 22 della LR 16/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso tecnico incaricato: €1.200,00
- diritti di segreteria: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg



estratto L.E. 472 del 1973

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: regolarizzazione scheda catastale difformità di cui alla regolarizzazione edilizia

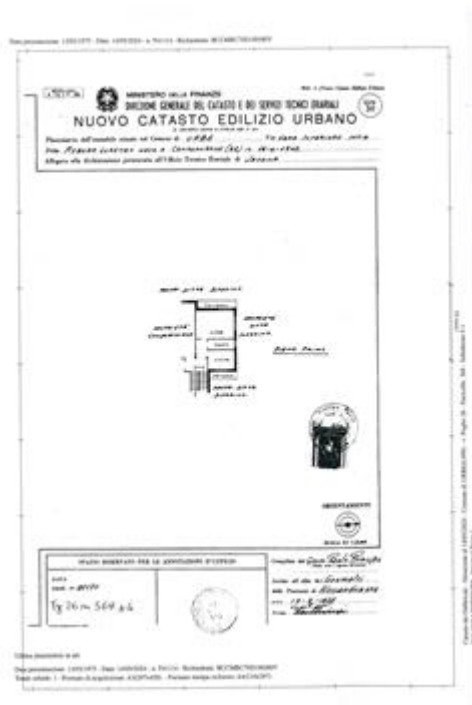
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuovo censimento doc.fa. con esatta rappresentazione dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso tecnico incaricato: € 800,00
- diritti speciali catastali: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45gg



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca il censimento catastale del posto auto assegnato in diritto esclusivo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuovo censimento catastale doc.fa in classe c/6

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso tecnico incaricato: €1.000,00
- Tributo speciale catastale: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBE VIA VARA INFERIORE 10/4, FRAZIONE VARA INFERIORE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBE Via Vara Inferiore 10/4, frazione Vara Inferiore, della superficie commerciale di **45,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il Comune di Urbe conta circa 700 abitanti ed è situato nel versante settentrionale dell'Appennino Ligure, nella valle del torrente Orba, in un territorio prettamente montano molto ampio suddiviso in

molte frazioni all'interno di ampi boschi che arrivano sino alla cresta della Rocca della Marasca e del Faiallo.

Il clima di Urbe è quello tipico del versante padano ligure, con stagione autunnale molto piovosa e quella invernale mediamente più nevosa del resto della regione Liguria.

La Frazione di Vara Inferiore è sita sulla strada provinciale 40 che conduce dal capoluogo comunale sino al Faiallo e poi tramite la SP73 a Voltri (GE). Nella frazione non sono presenti attività commerciali ad eccezione di un ristorante - albergo non lontano dall'abitazione. Le attività commerciali e gli uffici più vicini sono quelli del Comune di Urbe.

Il fabbricato che ospita l'immobile è un condominio pluripiano, simile ad altri della zona costruiti negli anni 60 e 70, epoca in cui veniva valorizzata la zona come luogo di villeggiatura estivo ed invernale. L'immobile è nelle originali condizioni con generica necessità di interventi di manutenzione atti al mantenimento. All'interno dell'immobile vi sono dei locali comuni una volta destinati alla convivialità ora abbandonati ed usati come deposito.

L'appartamento di piccole dimensioni è composto da un ingresso disimpegno, un bagno una piccola camera e un soggiorno con angolo cottura. Sono altresì presenti due balconi prospicienti il soggiorno e la camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 4, scala unica, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 568 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vara Inferiore civ. 10 int. 4, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: come da Rogito Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep.46632: muri perimetrali su distacco a due lati, con il vano scala e con l'appartamento interno n.5

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



*condominio*



*vista dal balcone annesso al soggiorno*

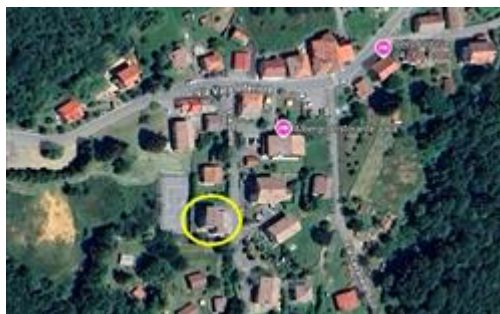




vista dal balcone annesso alla camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sassello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ripresa aerea della zona

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35  
 autostrada distante 30  
 autobus distante 10  
 ferrovia distante 35 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stato di manutenzione è scarso con caratteristiche architettoniche e impiantistiche originali della costruzione. L'impianto di riscaldamento è stato modificato con installazione di una caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio, ma non è stato possibile verificarne la funzionalità.

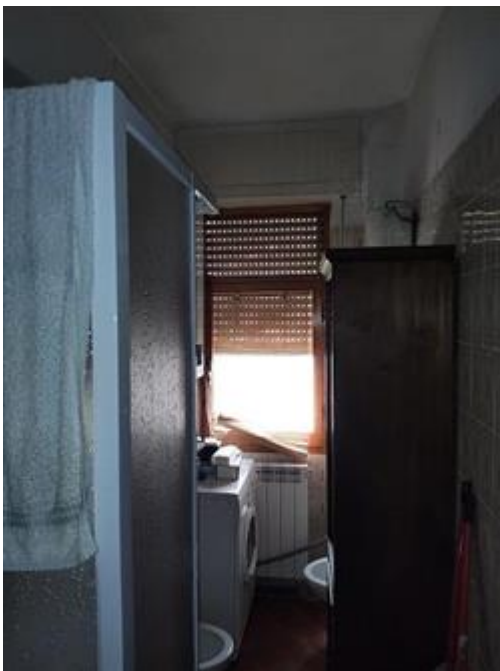
Gli infissi sono in legno con semplice vetro. L'impiantistica elettrica e idraulica è quella originale priva di quasivoglia garanzia / conformità.



angolo cottura



soggiorno



bagno



camera da letto

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
Appartamento	45,63	x	100 %	=	45,63
<b>Totale:</b>	<b>45,63</b>				<b>45,63</b>



**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da unico locale al piano terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 568 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 4,18 Euro, indirizzo catastale: Via Vara Inferiore int. 2 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: come da Rogito Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. 46632 racc. 19184: Proprietà condominiale, cantina n° 1 e cantina n°3.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	4,68	x	20 %	=	0,94
<b>Totale:</b>	<b>4,68</b>				<b>0,94</b>



**posto auto**, composto da posto auto delimitato a terra con linea verniciata, identificato con il numero 7. L'immobile oggetto di vendita, tramite postilla all'interno del rogito di compravendita (art. 1) gode dell'uso perpetuo ed esclusivo del posto auto distinto con il n. 7.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	8,00	x	25 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>8,00</b>				<b>2,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/07/2019

Fonte di informazione: Atto Sacco rep.71290

Indirizzo: Via Vara Inferiore 12/3

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 370,37 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/07/2021

Fonte di informazione: Atto Criscuolo rep.704

Indirizzo: Via Vara inferiore 10/2

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 387,76 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

1. Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
  2. Rilevazione dei dati immobiliari con il portale web dell'Agenzia delle Entrate con il quale sono stati estrapolati rogiti di compravendite riguardanti immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione (vedi osservazioni di Mercato);
  3. Scelta delle caratteristiche immobiliari che rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile; le stesse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato. Per la presente valutazione si terrà conto solo delle seguenti caratteristiche quantitative quali:
    - Superficie Principale: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili;
    - Presenza di accessori. Tiene conto della presenza di accessori che valorizzano il bene principale in quanto influiscono sul suo miglior uso (presenza di autorimessa, giardini, magazzini, terrazze) (0 o 1). (1) presenza di accessori importanti (0) mancanza;
    - Piano. Tiene conto del piano su cui si sviluppa l'u.i. . Dato l'immobile in oggetto si valorizzano il piano 1 e 2 al contrario del piano terra e quelli superiori per assenza di ascensore (val. 1) piano 1° e 2° - (val.0) piano T e sup 2°
    - esposizione: tiene conto dell'esposizione: 1 sud; 0.5 est ed ovest; 0 nord.
1. Stima dei prezzi marginali. I prezzi esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, e possono assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo, più specificatamente nel nostro caso i prezzi marginali delle caratteristiche sono dati da:
  2. Redazione della tabella di valutazione in cui in corrispondenza delle caratteristiche si riporta

l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica, preso con il proprio segno, e la differenza dell'ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente. I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna;

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	40.000,00	19.000,00
Consistenza	48,57	108,00	49,00
Data [mesi]	0	63,00	39,00
Prezzo unitario	-	370,37	387,76
Piano	1,00	0,00	0,00
Presenza di accessori	1,00	1,00	0,00
Esposizione	0,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	370,37	370,37
Piano	5 %	2.000,00	950,00
Presenza di accessori	5 %	2.000,00	950,00
Esposizione	5 %	2.000,00	950,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	40.000,00	19.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-22.011,11	-159,26
Piano	2.000,00	950,00
Presenza di accessori	0,00	950,00
Esposizione	0,00	-950,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>19.988,89</b>	<b>19.790,74</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **19.889,81**

Divergenza: 0,99% < **5%**

Il coefficiente di divergenza 0.99% classifica la valutazione proposta con il metodo del MCA molto

affidabile in quanto inferiore al 5%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,63	x	409,51	=	<b>18.685,94</b>
Valore superficie accessori:	2,94	x	409,51	=	<b>1.203,96</b>
					<b>19.889,90</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 19.889,90</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 19.889,90</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Urbe

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	45,63	2,94	19.889,90	19.889,90
				<b>19.889,90 €</b>	<b>19.889,90 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.589,90</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
--	----------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.760,41</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€. 11.820,30</b>

data 05/10/2024

il tecnico incaricato  
Marco Baccino