



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO NELL'INTRESSE DI SPECIAL GARDANT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. DAVIDE ATZENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Paolo Domenico Taramasso
CF:TRMPDM61H22I480T
con studio in SAVONA (SV) via della Pizzuta 7
telefono: 019854966
fax: 019854966
email: paolod.taramasso@tin.it
PEC: paolod.taramasso@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a ALTARE via Roma 58, frazione Centro, della superficie commerciale di **118,05** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento con annessa cantina facente parte della casa di civile abitazione distinta con il civico 58 della via Roma in comune di Altare

Il fabbricato sorge lungo il corso della strada principale di attraversamento dell'abitato, in prossimità della casa comunale, si sviluppa su sei piani fuori terra oltre ad un piano rialzato occupato da cantine. Il piano terreno è destinato a box e locali magazzino mentre tutti gli altri piani in elevazione sono destinati alla civile abitazione.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1955, le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è a falde con strutture in c.a., i solai sono di tipo misto, i fronti esterni, di disegno semplice e regolare, sono intonacati al civile e tinteggiati; su tutti i fronti sono presenti balconi in aggetto.

I sei piani sono serviti da un unico vano scala dotato di impianto ascensore - l'immobile oggetto della presente stima non ha però il diritto all'utilizzo di tale impianto.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo le condizioni generali di manutenzione sono scarse; sono presenti diffusi distacchi di intonaco sia sui fronti che sui ciellini dei balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, scala unica civ. 58, ha un'altezza interna di 3.00.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Altare

- foglio 8 particella 208 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR del 9/12/1991 n. 157360, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 58 int. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura d'ufficio del 17.06.1998 Pubblico Ufficiale Ufficio Repertorio n. 9990 rettifica codice fiscale C.C. 23395111 voltura n. 7997 1/2024 – Pratica n. SV0054857 in atti dal 10.06.2024
Coerenze: quanto all'appartamento: muri perimetrali a tre lati, appartamento int. 2 e vano scala condominiale; quanto alla cantina distinta con il n. tre: passaggio condominiale, altra cantina, corridoio di distribuzione comune e altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

118,05 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.684,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.000,00
Data della valutazione:	11/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 08/06/2018, con scadenza il 30/06/2026, registrato il 02/07/2018 a Savona ai nn. 3536 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 5.400,00 annui.

Il contratto è stato tacitamente rinnovato alla prima scadenza ed andrà a scadere in 30/06/2026. Come previsto dal contratto - art. 2 - la disdetta andrà comunicata mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza. Al momento il canone pattuito è di € 450,00 mensili per una cifra complessiva di € 5.400,00 annui. All'atto della sottoscrizione era stata versata una caparra di € 900,00 equivalente a due mensilità e risultano residenti presso l'immobile i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** 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 30/03/2009 a firma di Federico Ruegg Notaio in Savona ai nn. 37615/16906 di repertorio, iscritta il 31/03/2009 a Savona ai nn. 3754 R.G. - 496 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Beni concessi in garanzia descritti come: Unità negoziale 1 - Immobile 1: comune di Altare - catasto fabbricati: Foglio 8 - mappale 211 sub. 9 - cat. A/3, 5,5 vani con la segnalazione che a seguito della variazione d'ufficio n. 8606.1/2009 del 2/04/2009 l'identificativo dell'immobile è stato variato da Foglio 8 mappale 2011 sub. 9 all'attuale Foglio 8 mappale 208 sub. 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 14/09/2023 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 2538 di repertorio, trascritto il 06/10/2023 a Savona ai nn. 10192 R.G. - 8279 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento per cui si procede colpisce i beni descritti come: Unità negoziale 1 - Immobile 1: comune di Altare - catasto fabbricati: Foglio 8 - mappale 208 sub. 9 - cat. A/3, 5,5 vani - via Roma civ. 1/A

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e nella relativa nota coincide con quanto oggetto della presente relazione di stima.

Per quanto eventualmente utile va segnalato che il numero civico indicato nel pignoramento in 1/A è stato recentemente variato in civ. 58.

Va inoltre segnalato quanto segue: al momento dell'assunzione dell'incarico l'immobile - a catasto - risultava erroneamente intestato a: *** DATO OSCURATO *** in luogo della dicitura corretta: nato a Savona il *** DATO OSCURATO *** - CF. *** DATO OSCURATO ***

L'erronea intestazione era dovuta ad un errore nell'indicazione della data di nascita del proprietario contenuta nella voltura della successione con la quale il bene era stato intestato allo stesso. L'errore è stato corretto dal sottoscritto CTU con l'invio di una segnalazione errore all'Agenzia delle Entrate e al momento l'intestazione risulta corretta.

*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:	€. 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.928,99
Millesimi condominiali:	53,40

Ulteriori avvertenze:

Su richiesta di una parte dei condomini è attualmente in corso la revisione delle tabelle millesimali in quanto nei prossimi anni saranno previsti interventi di manutenzione straordinaria sull'interno stabile; ad oggi nessun lavoro risulta ancora deliberato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di Successione, con atto stipulato il 17/06/1998, registrato il 14/12/1998 a Savona ai nn. 15/1065, trascritto il 29/03/2000 a Savona ai nn. 2455 R.G. - 1769 R.P. Successione in morte della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** che era nata a Altare il 22/03/1925 e deceduta in data 17/06/1998 - eredità devoluta in favore del figlio *** DATO OSCURATO *** .

Per quanto utile si segnala che al momento della presentazione della denuncia e della relativa trascrizione l'immobile risultava ancora identificato al Foglio 8 con il mappale 211 sub. 9 Alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** l'immobile era pervenuto in epoca ampiamente antecedente al ventennio

con atto a rogito Notaio Oliva rep. 76330 del 20/12/1991 registrato a Savona in data 9/01/1992 al n. 440

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **3012/1955**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 30/12/1955, agibilità del 15/07/1957

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **847/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA FRONTI ESTERNI, rilasciata il 23/03/1988

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **380/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA FRONTI ESTERNI, rilasciata il 27/01/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO 2011_5191 IL 22_07_2011 DALLA PROVINCIA DI SAVONA, l'immobile ricade in zona B1 - Zone edificate compromesse. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La piccola veranda adiacente al locale cucina non risulta avere titolo abilitativo (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. - L.R. 16/2008 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione pratica di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36/bis D.P.R. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €1.500,00
- Spese tecniche : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a veranda cucina.

Da un confronto informale con l'UTC di Altare la veranda risulterebbe sanabile. Si sono considerate la sanzione amministrativa prevista dall'art. 36bis pari ad € 1.033,00 oltre agli oneri indicati dall'ufficio in € 81,04/mq. di superficie per la spesa complessiva indicata in circa 1.500,00. Considerato che la nuova normativa è entrata in vigore da pochi giorni e che di conseguenza è al momento ancora in fase di valutazione da parte degli enti le informazioni sopra riportate vanno considerate con la relativa alea di incertezza. Considerati i costi e la vetustà del manufatto si potrebbe

in ogni caso considerare conveniente la demolizione con rimessa in pristino tenendo presenti i soli costi di smaltimento ed aggiornamento della planimetria catastale.



STATO AUTORIZZATO E CONFRONTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALTARE VIA ROMA 58, FRAZIONE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a ALTARE via Roma 58, frazione Centro, della superficie commerciale di **118,05** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento con annessa cantina facente parte della casa di civile abitazione distinta con il civico 58 della via Roma in comune di Altare

Il fabbricato sorge lungo il corso della strada principale di attraversamento dell'abitato, in prossimità della casa comunale, si sviluppa su sei piani fuori terra oltre ad un piano rialzato occupato da cantine. Il piano terreno è destinato a box e locali magazzino mentre tutti gli altri piani in elevazione sono destinati alla civile abitazione.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1955, le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è a falde con strutture in c.a., i solai sono di tipo misto, i fronti esterni, di disegno semplice e regolare, sono intonacati al civile e tinteggiati; su tutti i fronti sono presenti balconi in aggetto.

I sei piani sono serviti da un unico vano scala dotato di impianto ascensore - l'immobile oggetto della presente stima non ha però il diritto all'utilizzo di tale impianto.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo le condizioni generali di manutenzione sono scarse; sono presenti diffusi distacchi di intonaco sia sui fronti che sui ciellini dei balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, scala unica civ. 58, ha un'altezza interna di 3.00.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Altare

- foglio 8 particella 208 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda Allegata alla DVR del 9/12/1991 n. 157360, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale:

Via Roma 58 int. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura d'ufficio del 17.06.1998 Pubblico Ufficiale Ufficio Repertorio n. 9990 rettifica codice fiscale C.C. 23395111 voltura n. 7997 1/2024 – Pratica n. SV0054857 in atti dal 10.06.2024

Coerenze: quanto all'appartamento: muri perimetrali a tre lati, appartamento int. 2 e vano scala condominiale; quanto alla cantina distinta con il n. tre: passaggio condominiale, altra cantina, corridoio di distribuzione comune e altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1988.



Fabbricato via Roma 58 vista generale



Fabbricato via Roma 58 vista generale



Vista da via Roma



Vista terrazza di pertinenza appartamento



Vista terrazza di pertinenza appartamento



Vista terrazza di pertinenza appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA (15 KM) CARCARE (5 KM) CAIRO MONTENOTTE (10 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione fabbricato a livello territoriale



Localizzazione fabbricato a livello cittadino



Individuazione fabbricato



Individuazione fabbricato con sovrapposizione mappa catastale



Individuazione fabbricato su base catastale



Fabbricato via Roma 58 vista generale

SERVIZI

centro sportivo

nella media



farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 KM	nella media	
ferrovia distante 1,5 KM	al di sotto della media	
autobus distante 100 MT	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano primo, viene distinto con in numero interno 3 ed è composto da un corridoio centrale dal quale si accede ai vari locali che sono entrando sulla sinistra due camere da letto, in fondo al corridoio sulla destra con affaccio sulla via Roma una sala, un locale bagno con accesso dal corridoio ed un cucina con angolo cottura, un locale verandato dal quale si accede ad una ampia terrazza che circonda i locali su due lati e costituisce la soletta di copertura dei sottostanti magazzini.

I paventi sono in parte in graniglia ed in parte (zona sala) in parquet di legno massello, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; il bagno e la cucina hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche; il portoncino di ingresso, ad anta unica, è privo di blindatura ed ha applicata una serratura di sicurezza, le porte interne hanno anta a battente e sono in legno con specchiature in vetro e risalgono all'epoca di costruzione; le finestre sono ad una/due ante a battente con profilo in legno e specchiature in vetro semplice; nei locali sala, cucina e bagno sono poste in opera delle doppie finestre esterne in alluminio con vetrocamera. Tutte le bucatore sono protette da avvolgibili in plastica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico solo parzialmente sottotraccia e risale all'epoca di costruzione; l'impianto di riscaldamento, con tubazioni esterne, è autonomo ed è alimentato da una caldaia murale di nuova generazione installata nella veranda, i radiatori sono in parte a piastra in ferro ed in parte in alluminio con elementi modulari; l'impianto idrico sanitario è sottotraccia ed è stato oggetto di una parziale ristrutturazione che ha riguardato il solo locale bagno; l'appartamento è allacciato alle reti di fornitura energia, acquedotto e gas ed è collegato alla rete fognaria pubblica.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo le condizioni di manutenzione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche - con unica eccezione per il locale bagno, oggetto di rifacimento in epoca relativamente recente con sostituzione dei sanitari e dei rivestimenti e la caldaia dell'impianto di riscaldamento - sono mediocri. Sono presenti diffuse muffe e tracce di infiltrazione nei locali sala e cucina. Va segnalato che anche la terrazza dell'appartamento presenta evidenti segni di degrado: i parapetti versano in pessime condizioni con distacchi di intonaco. E' stato eseguito in epoca recente un intervento di ripresa dell'impermeabilizzazione di parte della terrazza con stesura di guaina liquida per eliminare le infiltrazioni esistenti che andavano a danno dei locali sottostanti.

Tutti i locali necessitano di un intervento di manutenzione con ripresa delle finiture e di adeguamento impiantistico.

Il locale cantina è posto al piano rialzato, viene distinto con il n. tre ed ha un doppio accesso dal corridoio comune di distribuzione e dalla corte esterna condominiale.

Il locale è chiuso da una semplice porta in legno, ha pavimento in battuto di cemento e pareti semplicemente intonacate e prive di tinteggiatura; la porta verso il cortile è in legno e risale all'epoca di costruzione. La cantina è dotata di un semplice impianto elettrico con punto luce. Le condizioni di manutenzione sono scarse.



ingresso e corridoio



sala



camera da letto



seconda camera da letto



cucina con angolo cottura



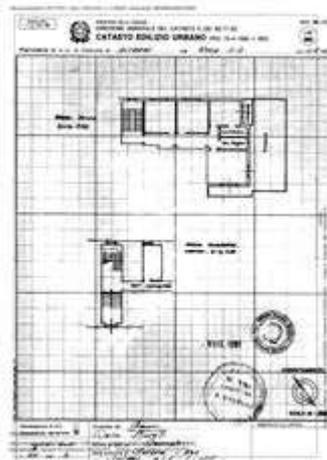
locale bagno

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
Ingresso corridoio	18,10	x	100 %	=	18,10
camera da letto	17,84	x	100 %	=	17,84
camera da letto	18,04	x	100 %	=	18,04
sala da pranzo	14,78	x	100 %	=	14,78
angolo cottura	5,60	x	100 %	=	5,60
locale bagno	5,70	x	100 %	=	5,70
sala	24,52	x	100 %	=	24,52
veranda	3,86	x	50 %	=	1,93
terrazza e balcone - porzione entro 25 mq.	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza e balcone - porzione oltre 25 mq.	31,25	x	5 %	=	1,56
cantina	12,38	x	20 %	=	2,48
Totale:	177,07				118,05



scheda catastale



rilievo stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione, collocato in posizione semicentrale rispetto all'abitato di Altare, per tipologia e posizione può sicuramente costituire un bene potenzialmente appetibile per il mercato immobiliare in particolare per quel che riguarda la ricerca della prima casa; la

posizione e la presenza di una ampia terrazza costituiscono sicuramente elementi di pregio e valorizzazione; al contempo le scarse condizioni di manutenzione e l'esistenza di un contratto di affitto dotato di scadenza naturale al 30/06/2026 ne penalizzano la commerciabilità.

Considerate le condizioni generali di manutenzione dello stabile, quelle dell'appartamento oggetto di stima nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, a fronte dei valori desumibili dagli atti di compravendita esaminati si ritiene di poter adottare un valore unitario pari a 540 € per mq. commerciale da cui la seguente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,05 x 540,00 = **63.747,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.747,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.747,00**

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 forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di ALTARE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - COMPARABILITALIA, ed inoltre: AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO - STUDIO MORENA DANIELA

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	118,05	0,00	63.747,00	63.747,00
				63.747,00 €	63.747,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 9.562,05
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.684,95

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 82,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.000,00
Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	€. 32.250,00

data 11/06/2024

il tecnico incaricato
Paolo Domenico Taramasso