



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, E PER ESSA SPECIAL GARDANT S.P.A

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Gerbi

CF:GRBMRC56S09A388K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.marco1@libero.it

PEC: marco.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a DEGO Via Girini 2, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **143,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Dego ed avente accesso dal civ. n° 2 di Via Girini composto da n° 2 unità immobiliari indipendenti poste rispettivamente al piano terra e primo e locali accessori posti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare, posta al piano primo ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è composta da disimpegno, cucina, n° 4 camere e bagno.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno tamburato ed inserti in vetro, finestre in legno e vetro semplice ed una finestra in alluminio anodizzato e complete di persiane in alluminio anodizzato del tipo "alla genovese", porta di ingresso blindata.

L'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con piastre radianti in ghisa ed all'atto del sopralluogo risultava non funzionante.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano non funzionanti e non a norma.

Nel locale adibito a bagno è presente un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano mediocri.

All'unità immobiliare risultano annessi altresì locali adibiti a cantina/legnaia e magazzino.

Si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile e conseguenti motivi legati alla sicurezza, le misure interne del piano seminterrato sono state estrapolate dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti.

Si precisa altresì che le misure esterne del fabbricato sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.

Conseguentemente non si è potuto prendere visione delle finiture interne del piano seminterrato.

L'unità immobiliare comprende altresì ampia corte esterna.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 12 alla n° 20 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 103 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Via Girini 2, piano: S1-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: - piano seminterrato: sub. 3 e corte su 3 lati; - piano primo: corte su 4 lati.

- foglio 45 particella 103 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: Via Girini 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: sub. 1, corte, sub. 2 e corte.

B appartamento a DEGO Via Girini 2, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **136,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Dego ed avente accesso dal civ. n° 2 di Via Girini composto da n° 2 unità immobiliari indipendenti poste rispettivamente al piano terra e primo e locali accessori posti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è composta da disimpegno, cucina, n° 4 camere e bagno.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nel locale adibito a cucina, porte interne in legno tamburato ed inserti in vetro, finestre in legno e vetro semplice ed una sola finestra risulta completa di persiana in legno del tipo "alla genovese", porta di ingresso in legno con serratura semplice.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava priva di impianto di riscaldamento.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano non funzionanti e non a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime.

All'unità immobiliare risulta annesso altresì un locale adibito a cantina/legnaia con antistante portico.

Si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile e conseguenti motivi legati alla sicurezza, le misure interne del piano seminterrato sono state estrapolate dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti.

Si precisa altresì che le misure esterne del fabbricato sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.

Conseguentemente non si è potuto prendere visione delle finiture interne del piano seminterrato.

L'unità immobiliare comprende altresì ampia corte esterna.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 11 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 103 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Via Girini 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: - piano seminterrato: sub. 3 e corte su 3 lati; - piano terra: corte su 4 lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

280,10 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.750,00
Data della valutazione:	09/01/2024

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** attiva, stipulata il 21/03/2003 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 88567 di repertorio, iscritta il 26/03/2003 a Savona ai nn. RG 3918 RP 611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Rinnovata in data 03/02/2023 RG 1192 RP 104

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Savona ai nn. rep. 995 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a Savona ai nn. RG 5163 RP 4186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2003), con atto stipulato il 21/03/2003 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 88566 di repertorio, trascritto il 26/03/2003 a Savona ai nn. RG 3916 RP 2918.

Il titolo è riferito solamente a sub. 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2003), con atto stipulato il 21/03/2003 a firma di Domenico Rossi ai nn. rep. 88566 di repertorio, trascritto il 26/03/2003 a Savona ai nn. RG 3917 RP 2919.

Il titolo è riferito solamente a sub. 2 e sub. 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 07/05/1997 fino al 12/01/2001), con atto stipulato il 07/05/1997 a firma di Ufficio del Registro di Savona ai nn. rep. 79/1005 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Savona ai nn. RG 7239 RP 5587

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di divisione(immobiliare) (dal 12/01/2001 fino al 21/03/2003), con atto stipulato il 12/01/2001 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 82948 di repertorio, trascritto il 08/02/2001 a Savona ai nn. RG 1120 RP 849.

Il titolo è riferito solamente a sub. 2 e sub. 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di divisione(immobiliare) (dal 12/01/2001 fino al 21/03/2003), con atto stipulato il 12/01/2001 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 82948 di repertorio, trascritto il 08/02/2001 a Savona ai nn. RG 1120 RP 849.

Il titolo è riferito solamente a sub. 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 21/08/2023, il Tecnico preposto in data 08/01/2024 ha comunicato che *"effettuate ricerche presso l'archivio relativo alle pratiche edilizie del Comune di Dego, non è stato possibile rinvenire pratiche edilizie riconducibili agli elementi di ricerca forniti e come sopra riportati"*.

Pertanto lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9bis del D.P.R. 380/01).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DEGO VIA GIRINI 2, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DEGO Via Girini 2, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **143,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Dego ed avente accesso dal civ. n° 2 di Via Girini composto da n° 2 unità immobiliari indipendenti poste rispettivamente al piano terra e primo e locali accessori posti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare, posta al piano primo ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è composta da disimpegno, cucina, n° 4 camere e bagno.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a cucina e bagno, porte interne in legno tamburato ed inserti in vetro, finestre in legno e vetro semplice ed una finestra in alluminio anodizzato e complete di persiane in alluminio anodizzato del tipo "alla genovese", porta di ingresso blindata.

L'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con piastre radianti in ghisa ed all'atto del sopralluogo risultava non funzionante.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano non funzionanti e non a norma.

Nel locale adibito a bagno è presente un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano mediocri.

All'unità immobiliare risultano annessi altresì locali adibiti a cantina/legnaia e magazzino.

Si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile e conseguenti motivi legati alla sicurezza, le misure interne del piano seminterrato sono state estrapolate dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti.

Si precisa altresì che le misure esterne del fabbricato sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.

Conseguentemente non si è potuto prendere visione delle finiture interne del piano seminterrato.

L'unità immobiliare comprende altresì ampia corte esterna.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica

composta dalle riprese dalla n° 12 alla n° 20 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 103 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Via Girini 2, piano: S1-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: - piano seminterrato: sub. 3 e corte su 3 lati; - piano primo: corte su 4 lati.
- foglio 45 particella 103 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: Via Girini 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: sub. 1, corte, sub. 2 e corte.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 70,0
autobus distante Km 0,5
autostrada distante Km 19,0
ferrovia distante Km 11,0

buono 
buono 
buono 
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
cantina - piano seminterrato	81,50	x	20 %	=	16,30
appartamento - piano terra	119,65	x	100 %	=	119,65
corte (mq. 540,0 : 2 = mq. 270,0) - superficie sino a mq. 25,00	25,00	x	10 %	=	2,50
corte (mq. 540,0 : 2 = mq. 270,0) - superficie in eccedenza a mq. 25,00	245,00	x	2 %	=	4,90
Totale:	471,15				143,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

BENI IN DEGO VIA GIRINI 2, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a DEGO Via Girini 2, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **136,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Dego ed avente accesso dal civ. n° 2 di Via Girini composto da n° 2 unità immobiliari indipendenti poste rispettivamente al piano terra e primo e locali accessori posti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare, posta al piano terra ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è composta da disimpegno, cucina, n° 4 camere e bagno.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nel locale adibito a cucina, porte interne in legno tamburato ed inserti in vetro, finestre in legno e vetro semplice ed una sola finestra risulta completa di persiana in legno del tipo "alla genovese", porta di ingresso in legno con serratura semplice.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava priva di impianto di riscaldamento.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati sottotraccia e all'atto del sopralluogo risultavano non funzionanti e non a norma.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime.

All'unità immobiliare risulta annesso altresì un locale adibito a cantina/legnaia con antistante portico.

Si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile e conseguenti motivi legati alla sicurezza, le misure interne del piano seminterrato sono state estrapolate dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti.

Si precisa altresì che le misure esterne del fabbricato sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.

Conseguentemente non si è potuto prendere visione delle finiture interne del piano seminterrato.

L'unità immobiliare comprende altresì ampia corte esterna.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 11 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 103 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Via Girini 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: - piano seminterrato: sub. 3 e corte su 3 lati; - piano terra: corte su 4 lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 70,0
autobus distante Km 0,5
autostrada distante Km 19,0
ferrovia distante Km 11,0



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
portico - piano seminterrato	13,79	x	35 %	=	4,83
cantina - piano seminterrato	24,36	x	20 %	=	4,87
appartamento - piano primo	119,65	x	100 %	=	119,65
corte (mq. 540,0 : 2 = mq. 270,0) - superficie sino a mq. 25,00	25,00	x	10 %	=	2,50
corte (mq. 540,0 : 2 = mq. 270,0) - superficie in eccedenza a mq. 25,00	245,00	x	2 %	=	4,90
Totale:	427,80				136,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.000,00**

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 **Deago (SV)**, 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 e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Deago, agenzie: Carcare e Cairo Montenotte, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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	143,35	0,00	60.000,00	60.000,00
B	appartamento	136,75	0,00	55.000,00	55.000,00
				115.000,00 €	115.000,00 €

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: €. 115.000,00

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: €. 97.750,00

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: €. 73.312,50

data 09/01/2024

il tecnico incaricato
Marco Gerbi